

REVISIÓN PARCIAL DE LAS DIRECTRICES DEPARTAMENTALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

DOCUMENTO DE MEMORIAS

-JULIO 2026-

INTENDENCIA DE MONTEVIDEO

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN

GERENCIA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

UNIDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	5
1. ANTECEDENTES.....	5
1.1 Oferta de suelo viable para actividades no habitacionales.....	5
1.2 Normas complementarias en suelo rural y suburbano.....	6
1.3 Articulación para gestión de usos habitacionales.....	7
1.4 Análisis de interfase urbano - rural (2021-2022).....	8
1.4.1 Introducción.....	8
1.4.2 Encuadre metodológico.....	8
1.4.3 Información territorial generada.....	10
Disponibilidad de suelo en área reglamentada.....	10
Actuaciones de unidades y servicios.....	12
Actividades no propias del suelo rural.....	13
Actividades rurales productivas.....	14
1.4.4 Definición y caracterización de ámbitos.....	15
1.4.5 Promoción y gestión.....	17
1.5 Escenario de transformación 2013-2023.....	18
1.5.1 Dinámicas en el territorio.....	18
1.5.2 Análisis cuantitativo.....	20
MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	31
2. ESTRATEGIA GENERAL.....	31
2.1 Aspectos ambientales y territoriales determinantes.....	31
2.2 Objetivos.....	31
2.3 Estrategia.....	32
2.4 Abordaje multiescalar.....	32
2.5 Sectores. Descripción justificativa.....	35
2.5.1 Sector 1: Oeste del camino Dellazoppa.....	35
2.5.2 Sector 2. Norte de la UAM.....	36
2.5.3 Sector 3. Norte de APT 3.....	36
2.5.4 Sector 4. Entorno del Arroyo Miguelete. Parte 1.....	36
2.5.5 Sector 5. Entorno del Arroyo Miguelete. Parte 2.....	37
2.5.6 Sector 6 - Entorno Cesar Mayo Gutierrez y Ruta 102.....	37
3. PROPUESTA DE REVISIÓN.....	38
3.1 Criterios generales.....	38
3.2 Propuestas por sector.....	38
3.2.1 Sector 1: Oeste de camino Dellazoppa.....	38
Límites.....	38
Criterios de ordenación.....	38
Categorización del Suelo y parámetros territoriales.....	39
Estructuración.....	39
Gestión.....	41
3.2.2 Sector 2. Norte de la UAM.....	42
Límites.....	42
Criterios de ordenación.....	42
Categorización del Suelo y parámetros territoriales.....	43
Estructuración.....	44
Gestión.....	45
3.2.3 Sector 3. Norte de APT 3.....	47
Límites.....	47
Criterios de ordenación.....	47

Categorización del suelo y parámetros territoriales.....	48
Estructuración.....	48
Gestión.....	49
3.2.4 Sector 4. Entorno del Arroyo Miguelete - PARTE 1.....	50
Límites.....	50
Criterios de ordenación.....	50
Categorización del Suelo y parámetros territoriales.....	51
Estructuración.....	51
Gestión.....	53
3.2.5 Sector 5. Entorno del Arroyo Miguelete - PARTE 2.....	55
Límites.....	55
Criterios de ordenación.....	55
Categorización del Suelo y parámetros territoriales.....	56
Estructuración.....	56
Gestión.....	57
3.2.6 Sector 6 - Entorno Cesar Mayo Gutierrez y Ruta 102.....	58
Límites.....	58
Criterios de ordenación.....	58
Categorización del Suelo y parámetros territoriales.....	59
Estructuración.....	59
Gestión.....	60
MEMORIA DE GESTIÓN.....	62
3.3 Gestión.....	62
3.3.1 Criterios generales.....	62
3.3.2 Dispositivos e instrumentos.....	62
Fondo de Gestión Suburbana.....	63
Ajustes a la normativa vigente.....	64
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.....	66
3.4 Instancias previas.....	66
3.5 Revisión.....	66
3.6 Puesta de Manifiesto.....	66

ELABORACIÓN

Equipo técnico -

Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial	-Pablo Sierra -Débora Vainer -Fernando Errandonea -Jimena Álvarez -Silvina Cantón -Florencia De León -Natalia Argüello -Diego Zócalo -Bruno Pacella
--	---

Unidad de Control y Monitoreo Territorial	-Martín Suárez -Victoria Mara -Lucía Facio -Germán Mora -Paula Techera
--	--

Consulta y asesoramiento -

Departamento de Planificación	-Eloy Rodríguez -Araxi Latchinian -Lucía Vazquez
--------------------------------------	--

Departamento de Recursos Financieros	-Fernando Esponda -Magdalena Viera
---	---------------------------------------

Departamento de Desarrollo Ambiental	-Pablo Guido -Marcos Lisboa -Mariana Baldi -Gimena Bentos
---	--

Departamento de Movilidad	-Leonardo Rodríguez -Patricia Abreu -Alicia Moliné
----------------------------------	--

Departamento de Desarrollo Económico	-Miguel Claramunt -Liber López -Gianela Galo -Marcos Perrachón
---	---

MEMORIA DE INFORMACIÓN

La reflexión sobre los procesos y dinámicas territoriales es una constante para identificar las fortalezas, dificultades y aspectos emergentes que puedan llevar al ajuste del cuerpo normativo de ordenamiento y gestión territorial.

Determinaciones como la categorización del suelo, por sus fuertes implicancias en aspectos estructurales de los procesos territoriales (mercado del suelo, dinámicas de urbanización, implantación de actividades, entre otros) es una de las temáticas recurrentemente abordadas.

Desde la aprobación de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (que establecen su previsión temporal en 10 años y una revisión a los 5 años), la categorización del suelo, asociado al modelo territorial propuesto, ha sido objeto de reflexión e intercambio. En las diversas aproximaciones, la propuesta de contención de la expansión urbana a través de la definición de un “arco” de suelo suburbano constituido por enclaves directamente vinculados a la estructura de conectividad primaria ha mantenido su vigencia.

La interfase urbano - rural conforma un arco que rodea a la ciudad y comprende áreas urbanas, suburbanas y rurales, grandes infraestructuras, emprendimientos logísticos e industriales, asentamientos irregulares, centralidades periféricas y áreas de valor natural. Presenta particularidades específicas: al oeste, con grandes infraestructuras y enclaves de usos logísticos e industriales; al norte, caracterizada por la presencia de la Ruta N° 102 y al este por sus valores ambientales asociados a los humedales del arroyo Carrasco.

En esta memoria de información se presentan algunos estudios que, abordados en forma transversal e interdisciplinariamente, han sido antecedentes valiosos para el proceso de revisión de la categorización de suelo en la interfase urbano - rural que se inicia por resolución 0635/23.

1. ANTECEDENTES

1.1 Oferta de suelo viable para actividades no habitacionales

En el año 2015, desde diversos ámbitos del Gobierno Departamental y de los Municipios, se planteó la necesidad de abordar la tensión por la demanda de suelo rural para actividades no propias de dicho territorio (logística, almacenamiento, industria, servicios turísticos y deportivos),

Para desarrollar el análisis de esta problemática se conformó un equipo con la participación de: la Unidad de Montevideo Rural del Departamento de Desarrollo Económico; las Unidades de Planificación Estratégica, de Estudios de Impacto Territorial, del Plan de Ordenamiento Territorial, de Gestión Territorial, de Normas Técnicas y el Servicio de Regulación Territorial del Departamento de Planificación; las Unidades de Logística y Planificación de la Movilidad del Departamento de Movilidad; los Servicios de Estudios y Proyectos de Saneamiento y de Evaluación de Calidad y Control Ambiental del Departamento de Desarrollo Ambiental y los Municipios A, D, F y G.

Este equipo elaboró, a partir de la caracterización de la problemática y el análisis de situaciones territoriales concretas, un informe finalizado en el año 2016. Entre las conclusiones de este informe se acordó impulsar en forma focalizada el desarrollo de suelos para usos no habitacionales intensivos en dos de los sectores que, habiéndose identificado como de los más requeridos para dichos usos (fundamentalmente logísticos en sentido amplio), presentaban oportunidades de viabilizarse en un plazo relativamente corto en términos territoriales.

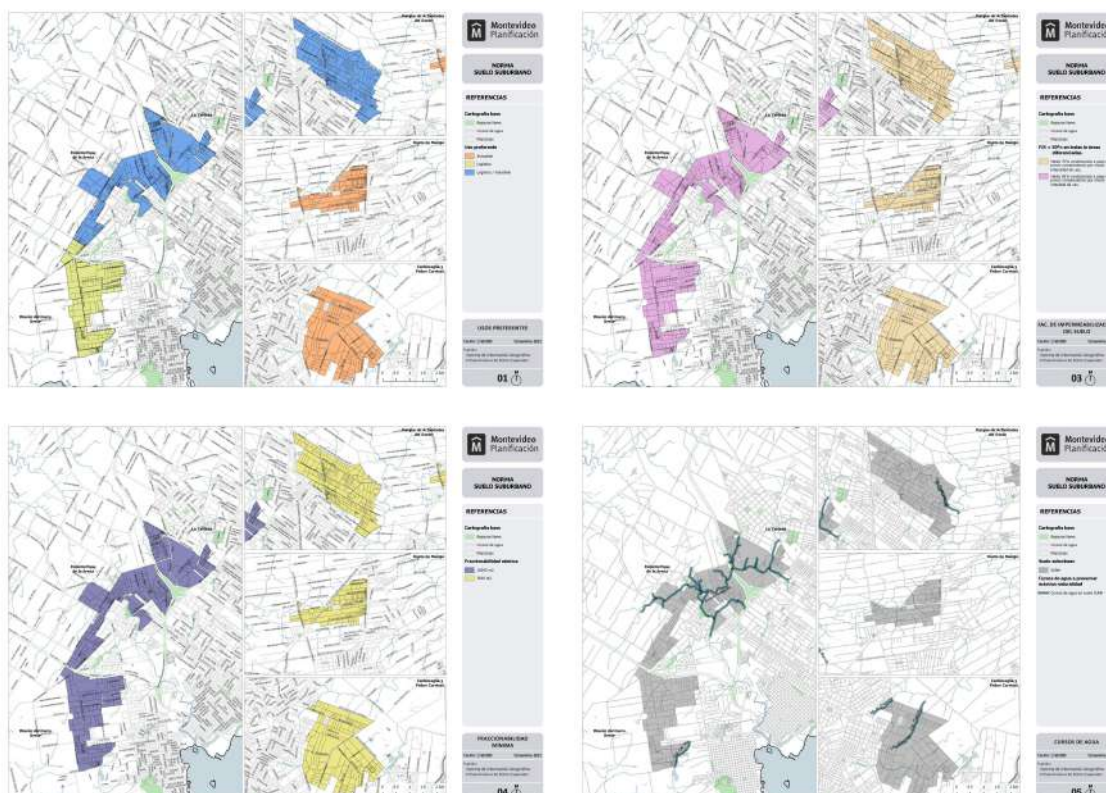
Para ambos se iniciaron procedimientos tendientes a la efectiva transformación del suelo, elaborando una propuesta de modificación para asignar a estos perímetros el atributo de transformabilidad (que se entendió como no sustancial) de las Directrices Departamentales a enviar a la Junta Departamental. Asimismo, se avanzó en la estructuración a través de la elaboración de un proyecto de alineaciones y se indagó sobre estrategias alternativas de gestión. Estos avances no lograron plasmarse en decisiones institucionales firmes, pero constituyen un importante antecedente para la Revisión en proceso.

1.2 Normas complementarias en suelo rural y suburbano

Las normas complementarias son instrumentos derivados del Plan Montevideo que precisan determinaciones y procedimientos para la implantación de actividades en las diferentes categorías del suelo. En relación al área de interfase objeto de estudio adquieren relevancias las referidas al suelo rural, aprobadas por Decreto N° 29.118 del 2009 (incorporado al Digesto Departamental) y las referidas al suelo suburbano, aprobadas por Decreto N.º 38.920 del 2024 (incorporado al Digesto Departamental)..

Las Normas Complementarias en Suelo Rural definían el uso preferente “mixto”, ubicado como una corona que bordeaba el suelo urbano definido en el Plan Montevideo, en el que se permitía la implantación de actividades no habitacionales. Con la aprobación de las Directrices Departamentales y la adecuación de la categoría del suelo a las determinaciones establecidas por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS), se establece el Suelo Suburbano como categoría de suelo. En este contexto de adecuación normativa, la corona de interfase pasa, en algunos sectores a categorizarse como suburbano y en otros como rural, con las consiguientes modificaciones en cuanto a parámetros y determinaciones para la implantación.

Las Normas Complementarias en Suelo Suburbano brindan el marco regulatorio para el suelo suburbano, aportando elementos para la mejora de la gestión e incorporando dimensiones emergentes de las problemáticas territoriales. Brinda definiciones sobre amanzanamientos, condiciones de ocupación y uso del suelo, aspectos vinculados a movilidad, gestión de aguas, emisiones e inmisiones, criterios para recuperación de mayores aprovechamientos y para la gestión de las habilitaciones, entre otros aspectos.



Gráficos de la propuesta de Normas Complementarias en Suelo Suburbano - Diciembre 2023

1.3 Articulación para gestión de usos habitacionales

Las problemáticas habitacionales se relacionan con dos situaciones en particular que se constatan desde hace décadas y que se encuentran fuertemente interrelacionadas. Por un lado los asentamientos irregulares y por otro las acciones de política pública, manifestaciones diferenciales de las dificultades de acceso al suelo por parte de la población.

En su momento, las Directrices Departamentales reconocieron, a través de la designación del atributo de potencialmente transformable, aquellas situaciones de ocupación irregular que por su grado de consolidación y factibilidad de integración a la mancha urbana, podrían ser objeto del desarrollo de Programas de Actuación Integrada.

En el período de vigencia de las DDDD no se ha desarrollado ningún PAI con destino habitacional, lo que evidencia las dificultades desde la política pública y en particular desde la departamental para atender estas situaciones. Para analizar esta problemática se desarrollaron diversas instancias de intercambio entre dependencias de diferentes departamentos (Movilidad, Planificación, Desarrollo Urbano, Desarrollo Ambiental) que evidenciaron su complejidad. Más allá de una profundización en el entendimiento de la problemática no se lograron mayores resultados en la resolución de la situación estructural.

1.4 Análisis de interfase urbano - rural (2021-2022)

1.4.1 Introducción

En abril de 2021, para atender la problemática específica de los usos no habitacionales en la interfase urbano - rural en el marco de su consideración sistémica en las dinámicas territoriales, se conforma un equipo de trabajo transversal al departamento de Planificación. Participaron del equipo las Unidades del Plan de Ordenamiento Territorial, Gestión Territorial, Control y Monitoreo Territorial, Estudios de Impacto Territorial, el Servicio de Regulación Territorial y Montevideo Rural, entre otros.

Se trabajó en la caracterización del problema a partir de los aportes que, desde sus especificidades, realizó cada una de las dependencias. Asimismo, se recibieron aportes externos en cuanto a las particularidades del sector logístico y de su inserción en clave metropolitana. En los últimos meses de trabajo se incorporó la Oficina de Inversiones, indagando en modalidades alternativas de gestión para efectivizar la transformación del suelo.

La estrategia de trabajo se basó en la caracterización de ámbitos territoriales que comprendieran tanto suelo suburbano como suelo rural, mediante la territorialización de los antecedentes de actuaciones de diferentes unidades, la identificación de necesidades de soporte y la identificación de sus fortalezas, debilidades y posibles estrategias de transformación.

Como resultado de este proceso, en junio de 2022, se acordó propiciar el inicio de un proceso de revisión parcial de las Directrices Departamentales en lo que hace a categorización del suelo como mecanismo idóneo para atender las problemáticas planteadas. A partir de esta sugerencia, por Resolución N° 0635/23 se da inicio al proceso de revisión parcial de las Directrices Departamentales en lo que hace a la categorización de suelo en el territorio estratégico de la interfase urbano - rural.

1.4.2 Encuadre metodológico

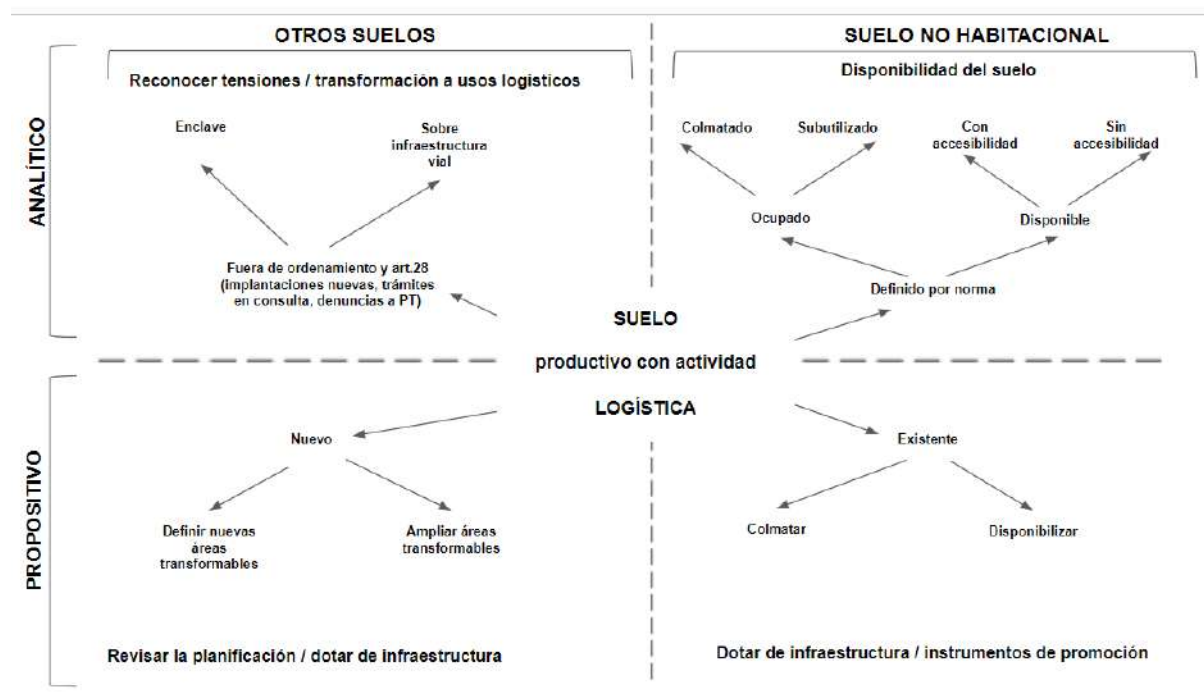
Se entendió necesario un abordaje metodológico que reconociera al suelo con actividad logística e industrial como el sujeto de análisis, tanto que el mismo estuviera previsto para estas actividades por la planificación como si no estuviera previsto.

Para ello se entendió necesario:

- por un lado caracterizar la línea de base analizando el punto de partida en el suelo normado con destino a actividades no habitacionales (suelo suburbano no habitacional) y en el suelo no previsto para estos usos, por lo general suelo categorizado como rural productivo;

- por otro lado, a partir del análisis de esta situación de partida, establecer líneas de trabajo propositivas.

El cuadro a continuación esquematiza esta estrategia:



-el cuadrante arriba-izquierda reconoce las tensiones e implantaciones efectivas de actividades no habitacionales en suelo rural, tanto en la modalidad de “enclave” como sobre los estructuradores viales. Se identifican las situaciones amparadas por el artículo N°28 de las Directrices que reconoce antecedentes de actividades implantadas formalmente con anterioridad;

-el cuadrante arriba-derecha analiza la disponibilidad de suelo en los sectores actualmente categorizados como suburbanos. Se analiza la disponibilidad real y el nivel de accesibilidad desde el viario departamental;

-el cuadrante abajo-izquierda reflexiona en torno a la posible incorporación de nuevos suelos a la actividad no habitacional, generando nuevos sectores y/o ampliando los existentes, dotándolos de infraestructuras adecuadas;

-el cuadrante abajo-derecha reflexiona en torno a las estrategias de dotación de infraestructura y generación de instrumentos de promoción para hacer accesible suelo actualmente habilitado.

Este enfoque hace evidente la necesidad de articular sistémicamente dos dimensiones en clave propositiva. Por un lado el ajuste del marco normativo vigente que implica, entre otros aspectos, la categorización del suelo y por otro, la definición de instrumentos de promoción, gestión y ejecución (como incentivos, procedimientos, inversión, etc.). Este encuadre se visualiza en el siguiente cuadro:

promoción gestión ejecución	ordenación regulación (Recategori- zación del suelo)	Escenarios
NO	SI	TENDENCIAL. Ampliación del suelo transformable sin invertir en la transformación del soporte. Se extienden las tensiones a otros sectores del territorio y entra en crisis el nivel de servicio de infraestructuras existentes
SI	NO	DESEABLE. Inversiones en transformación del soporte. Aumento de oferta en sectores regulados. Permite ajustar dinámicamente la necesidad real de ampliar la oferta. Permite concentrar los procesos de transformación en sectores estratégicos
SI	SI	POSIBLE. Ampliación acotada de suelo transformable sin desvirtuar el modelo territorial. Mejora de las condiciones de transformación efectiva del soporte.

Quedan explicitados escenarios diferenciados. Uno tendencial, que amplía el suelo con destino a actividades no habitacionales y mantiene la situación actual en cuanto a la gestión de la transformación. En este escenario se reproducen los problemas actuales en otros sectores del territorio. Uno deseable, que desarrolla estrategias de gestión del suelo vacante categorizado como suburbano, en coherencia con el modelo vigente. Por último, el escenario que se entiende posible, articulando innovación en los procedimientos de gestión y promoción de la transformación del suelo con posibles ajustes de la categorización del suelo.

Este abordaje, con los ajustes propios del proceso de reflexión y la precisión de los ámbitos territoriales, se mantuvo en términos generales para el abordaje de la etapa final de la revisión.

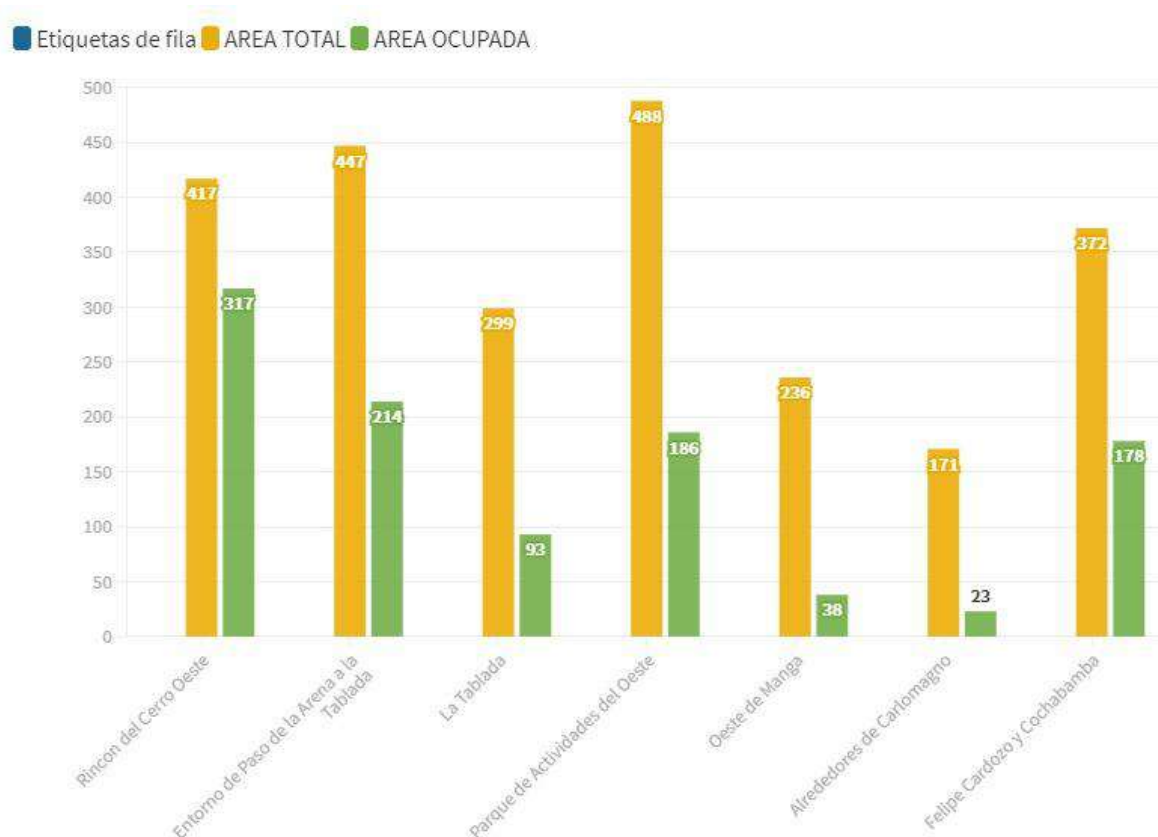
1.4.3 Información territorial generada

Disponibilidad de suelo en área reglamentada

Se analizó la disponibilidad real de suelo categorizado como suburbano no habitacional en función de las características del soporte natural y construido a partir de trabajos realizados en la UPOT en relación al régimen tributario en suelo Suelo Suburbano. Esta información recabada a partir de información generada por diversas unidades y del análisis de fotos aéreas fue sistematizada en el año 2017 y actualizada a marzo de 2021.

Se establecieron las siguientes categorías para agrupar los predios categorizados como suburbanos no habitacionales;

- Predios en los que se desarrollaban actividades propias del uso preferente
- Predios sin actividades propias del uso preferente, con accesibilidad directa desde vías públicas con capacidades aceptables de soporte¹, en los cuales es posible desarrollar (a través de los procedimientos establecidos) actividades propias del suelo suburbano.
- Predios sin actividades propias del uso preferente, con accesibilidad directa desde vías públicas con capacidades menores de soporte², en los cuales es posible desarrollar (a través de los procedimientos establecidos) actividades propias del suelo suburbano con mayores restricciones.
- Predios sin actividades propias del uso preferente, sin accesibilidad directa desde vías públicas en sectores fuertemente tensionados por dinámicas de transformación³.
- Predios sin actividades propias del uso preferente, sin accesibilidad directa desde vías públicas en sectores con bajas dinámicas de transformación⁴.
- Predios sin actividades propias del uso preferente, en los que no es posible desarrollar actividades por afectar servicios ambientales.



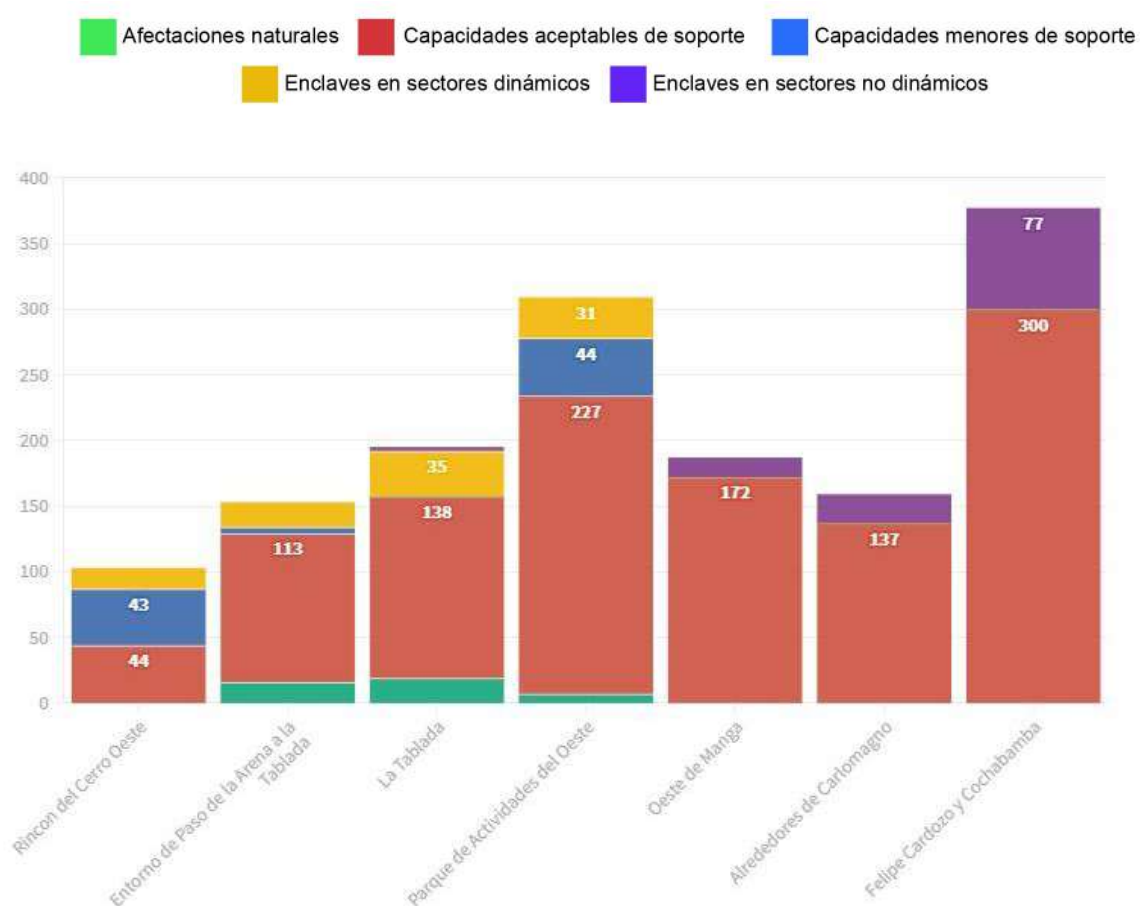
Superficie (ha.) de predios y superficie (ha.) de predios con actividad propia del suelo suburbano (por área diferenciada)

¹ Se entienden en esta situación vías pavimentadas con una sección aceptable para la circulación de vehículos pesados.

² Se entienden en esta situación vías sin pavimentar con una sección que amerita su mejora y acondicionamiento para la circulación de vehículos pesados.

³ Se trata de predios enclavados. Se define como de alta dinámica de transformación los sectores ubicados al oeste del Arroyo Miguelete.

⁴ Se trata de predios enclavados. Se define como de baja dinámica de transformación los sectores ubicados al este del Arroyo Miguelete.

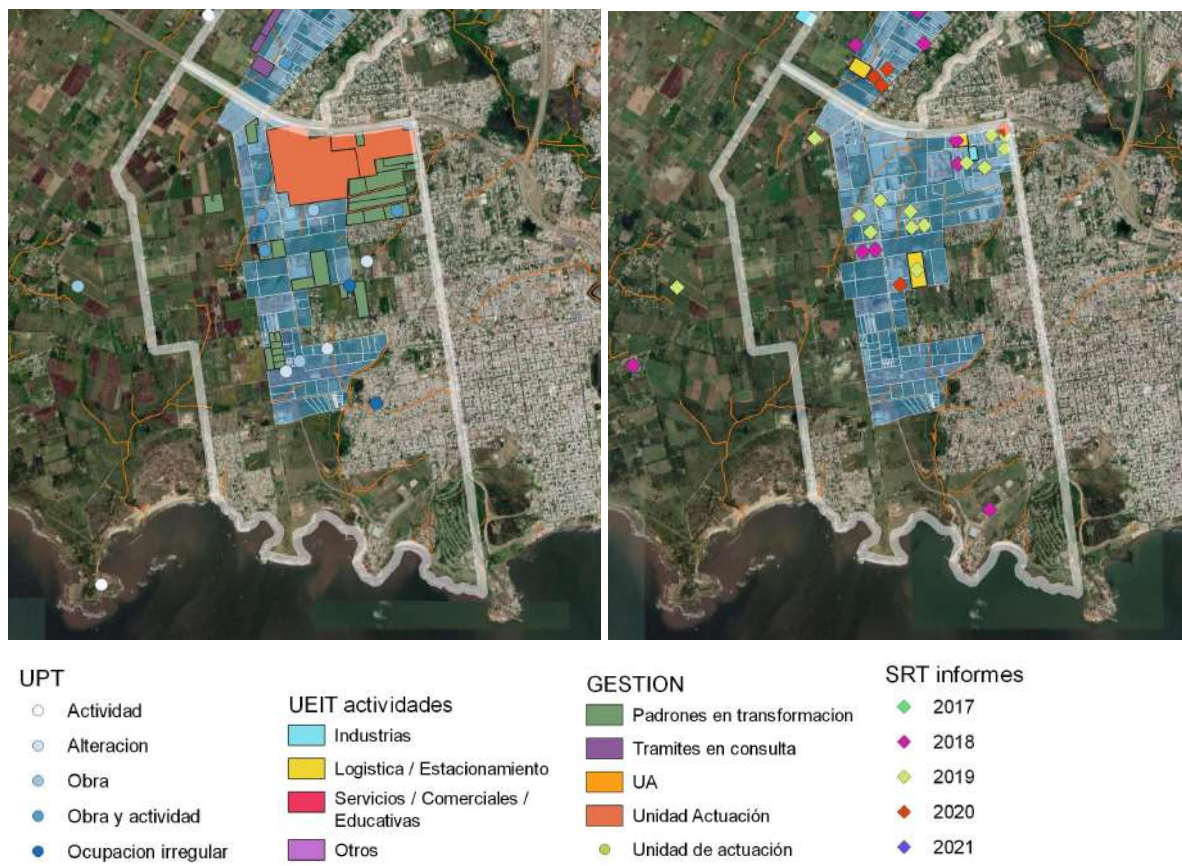


Superficie (há) de predios vacantes según capacidades del soporte para el desarrollo de la actividad, por área diferenciada

Actuaciones de unidades y servicios

Se sistematizaron las actuaciones recientes de las diferentes unidades con competencias en la temática: Unidad de Estudios de Impacto Territorial, Unidad de Gestión Territorial, Unidad de Control

y Monitoreo Territorial, Servicio de Regulación Territorial, Unidad de Montevideo Rural⁵. De esta manera se obtiene una aproximación a las tensiones constatadas en el área de interfase. Esta información se georreferencia por padrón.



Mapeo georreferenciado de actuaciones de diferentes unidades (2017-2021). Zona demostrativa. Elaboración propia a partir de datos georreferenciados de las diferentes unidades

Actividades no propias del suelo rural

Se releva y georreferencia, a partir de foto aérea, las actividades no propias del suelo rural implantadas (regular e irregularmente) en el suelo rural próximo al área urbana. Se las agrupa según características en: infraestructura, industria-logística, habitacionales, instituciones públicas, servicios a la ruta, salones de fiesta, canchas deportivas, obradores, movimientos de tierra y otras.

⁵ Se georreferenció información de la UEIT (2018-2020), UGT (predios en proceso de transformación y sobre los que se recibieron consultas) UCMT (expedientes tramitados a 2020), SRT (2017-2021), UMVD Rural (exoneraciones de CI rural 2021).



Actividades		
 Infraestructura	 Residencial	 Institución Pública
 Industria-Logística	 Mov. de tierra	 Servicio ruta
 Salón de fiestas	 Obrador	 Varios
 Asentamiento	 Canchas	 Otros
	 Exposiciones	

Mapeo georreferenciado de usos no propios del medio rural (2021). Zona demostrativa. Elaboración propia a partir de lectura de foto aérea.

Actividades rurales productivas

Se georreferencia la información generada por la Unidad de Montevideo Rural en relación a las solicitudes de exoneración de Contribución Inmobiliaria Rural. Este beneficio es percibido por productores familiares que así lo acrediten ante la Intendencia Departamental. Se considera que esta información es una aproximación consistente a la producción rural real, ya que la producción familiar representa un porcentaje importante de la superficie productiva.



Mapeo georreferenciado de solicitudes de exoneración de Contribución Inmobiliaria Rural

1.4.4 Definición y caracterización de ámbitos

A partir de esta primera territorialización del análisis de las tensiones en cada zona se caracterizaron sectores homogéneos, factibles de ser abordados con estrategias comunes. En una primera aproximación se identifican 11 ámbitos posibles que se muestran en el siguiente gráfico.



Sectores de análisis

Para cada uno de estos sectores se realiza un análisis cualitativo a partir del intercambio entre técnicos de diversas unidades, caracterizando la dimensión ambiental (caracterización del estado y

potenciales escenarios tendenciales del soporte natural: suelo, agua, etc.), las tensiones de transformación vinculadas a la cadena logística e industrial, las fortalezas y debilidades del tejido productivo rural, las tensiones por acceso al suelo con destino habitacional (formal e informal) y las características del soporte construido, en particular infraestructuras de movilidad y conectividad.

SECTOR	Ambientales (caracterización del estado y potenciales escenarios tendenciales del soporte natural: suelo, agua, etc.)	Tensiones para actividades propias de la cadena logística e industrial	Fortalezas y debilidades del tejido productiva rural	Tensiones por acceso al suelo con destino habitacional (formal e informal)	Características de soporte construido, en particular infraestructuras de movilidad y conectividad	Observaciones / particularidades
RINCÓN DEL CERRO	suelo en producción	tensiones asociadas a R1/B.Petiza.		Nuevo comienzo	Conectividades hacia el sur de R1: capilla (rural) Bpetiza (mejorado). Propuesta sin análisis de cinturón vial/ferroviario	
OESTE DE TOMKINSON (entre Bberres y Rural)	suelos de buena calidad con alta factibilidad de tener agua en el subsuelo lo que los hace sumamente aptos para la producción agrícola	Fuertes tensiones asociadas a ejes. Consultas diversas en predios linderos al actual SSNH	mantiene producción rural en su gran mayoría	Enclaves habitacionales sobre BB (Sosa Cha ferro, Nuevo La mas)	Conectividad preponderante este-oeste. Sur-norte escasa y con perfil rural. Existe proyecto de afectaciones en SS para brindar acceso	Hay actuaciones "contradictorias" para situaciones irregulares similares (algunas a relocalizar, otras a regularizar)

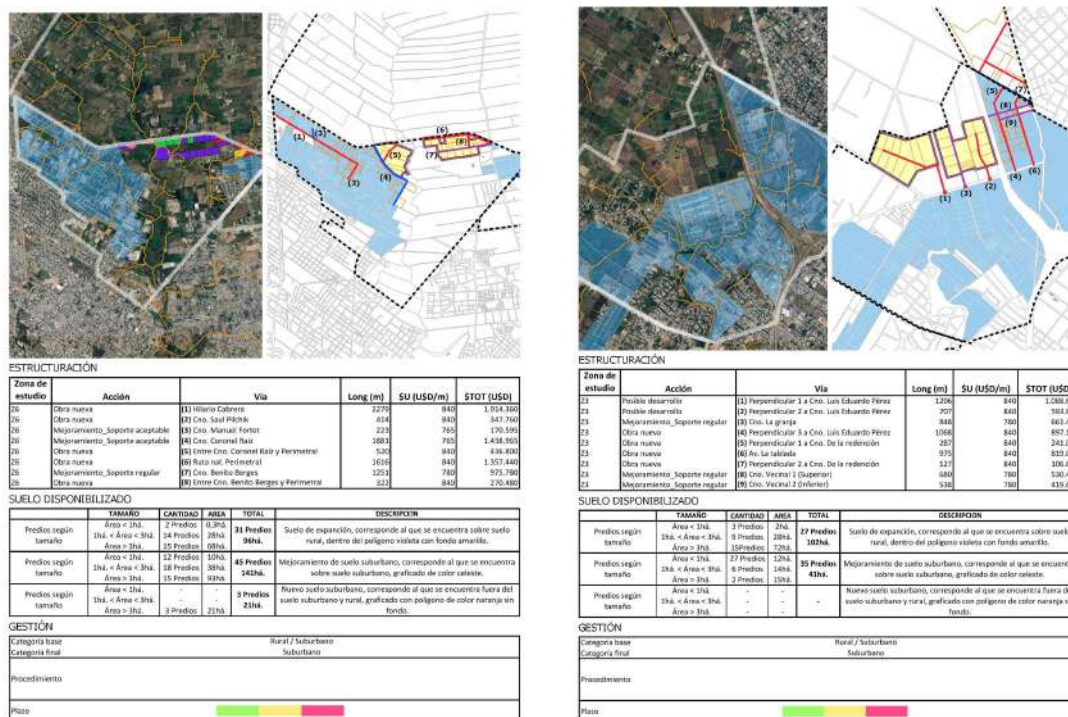
Tabla de análisis cualitativo por sectores territoriales. Sectores demostrativos.

Asimismo se esbozan estrategias de ordenación del territorio y se cuantifican primariamente las obras de infraestructura vial necesaria



Esquemas de estructuración y cuantificación de infraestructura. Zona demostrativa.

Con esta información se analizan los sectores en cuanto a posibles estrategias normativas, costos relativos de las infraestructuras y tiempos asociados y se elaboran fichas que se constituyen en información base para futuros estudios.



Fichas síntesis por sector. Fichas demostrativas

1.4.5 Promoción y gestión

En la gestión de estos suelos se reconocen dos problemas con retroalimentación positiva. Por un lado, el suelo previsto para el desarrollo de actividades no habitacionales no cuenta con un soporte infraestructural adecuado y no existen políticas de promoción para la implantación de las actividades en los suelos normativamente habilitados. Por otro lado, los controles de implantaciones en suelos no habilitados no logran detener las implantaciones irregulares. Esto genera un proceso en el que las actividades no habitacionales se expanden, dispersando los conflictos y fricciones con otras actividades (rurales, habitacionales) y dificultan la generación de una densidad de emprendimientos que puedan viabilizar la mejora de las infraestructuras de soporte.

Para avanzar en estrategias de gestión alternativas a las tradicionales para mejorar estos aspectos críticos se realizó un trabajo conjunto con, entre otros, la Oficina de Inversiones. Se identificaron dos líneas de trabajo a desarrollar:

- por un lado la conformación de un fondo de gestión suburbana, que de manera homóloga al FEGUR (Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural) redirija montos provenientes de la recuperación de mayores valorizaciones y mayor aprovechamiento a la mejora de las condiciones del soporte del suelo suburbano.

- por otro, se valoraron estrategias que pusieran en el mercado, en modalidades inéditas en el Departamento como la subasta pública o los derechos de transformación. Con estos fondos se aseguraría la capacidad de realizar las infraestructuras básicas previo a la efectiva implantación de las actividades. El procedimiento indagado consistiría en la licitación de derechos de recategorización

a ser utilizados en un ámbito territorial concreto en los que el mercado fijaría el valor con una base mínima que asegure el efectivo costeo de los costos de transformación.

En relación a la segunda línea de trabajo se valoraron debilidades y fortalezas. Entre las primeras, la novedad del instrumento que podría generar reticencias para el involucramiento de actores, y la definición concreta de las áreas considerando cantidad de propietarios, localización, posible competencia con otros procesos desarrollados por los procedimientos tradicionales, entre otros. Entre las segundas, que no es coercitivo y que en el precio fijado por el mercado se incluye la valoración del suelo por las obras y por la recategorización.

1.5 Escenario de transformación 2013-2023

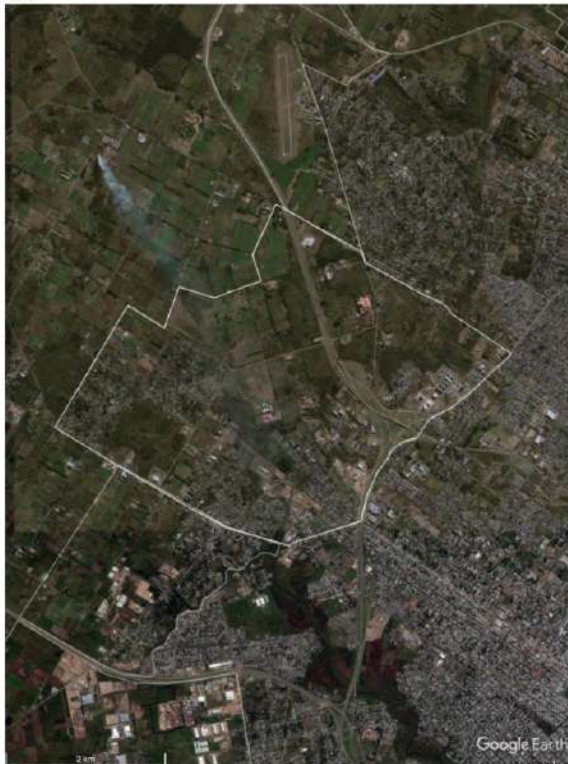
A partir de reconocer en la interfase urbano - rural una heterogeneidad de situaciones y tensiones territoriales que obedecen a causas diferentes y para las que es necesario avanzar en estrategias de planificación y gestión, se realizó una primera cuantificación de los procesos más significativos, en particular en aquellas áreas en las cuales las tensiones se han presentado con mayor intensidad. Para ello se analizaron las dinámicas, tensiones y transformaciones que se han registrado en los primeros diez años de vigencia de las Directrices Departamentales (2013-2023)

1.5.1 Dinámicas en el territorio



Imágenes aéreas borde oeste 2013-2023

2013

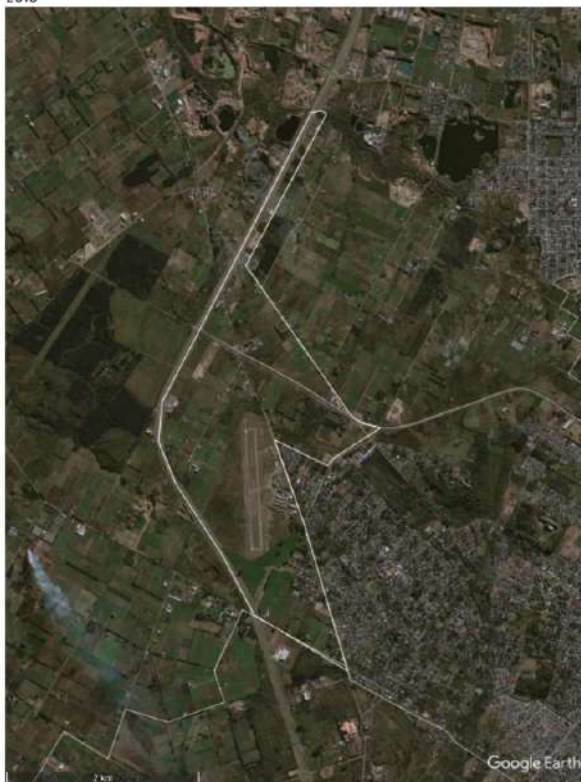


2023



Imágenes aéreas entorno de la UAM 2013-2023

2013



2023



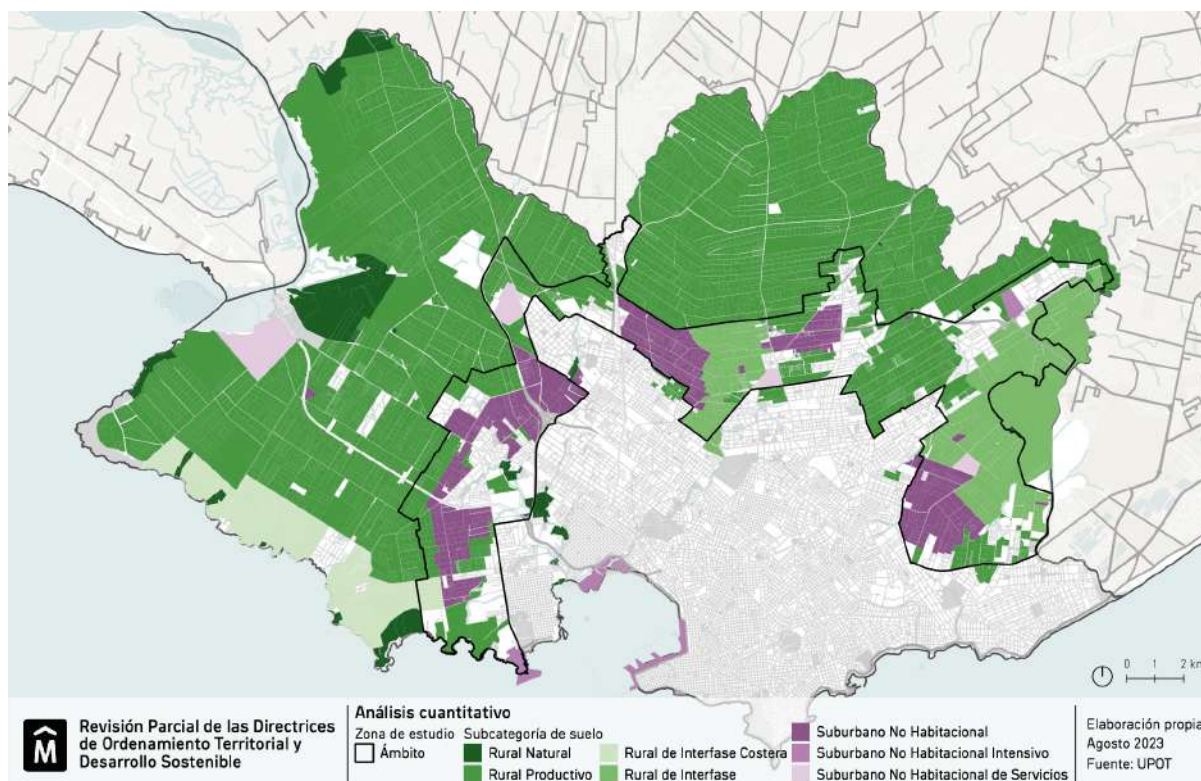
Imágenes aéreas norte Ruta 102 2013-2023



Imágenes aéreas entorno Arroyo Miguelete 2013-2023

1.5.2 Análisis cuantitativo

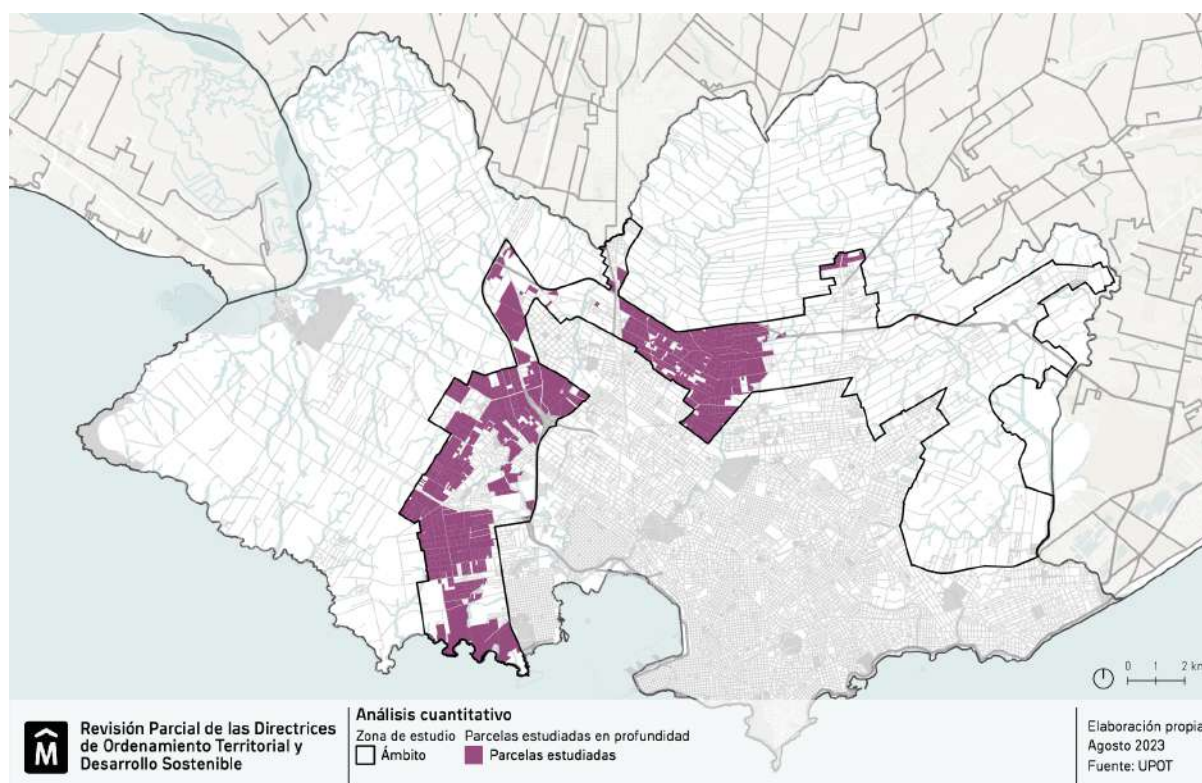
Metodológicamente, se parte de un ámbito de análisis, que responde a una escala macro, definido a partir de trabajos antecedentes, el análisis de actuaciones de diversas Unidades de la IM con injerencia territorial y diferentes aportes de técnicos. Este ámbito incluye predios de las tres categorías de suelo (rural, urbano y suburbano), así como zonas con atributo de potencialmente transformable.



Ámbito de análisis de la dinámica de ocupación 2013-2023

Dentro de este ámbito se realizan dos niveles de aproximación: por un lado, se caracterizan las transformaciones identificadas entre 2013 y 2023 en lo referente a la presencia de actividad para las parcelas pertenecientes al suelo rural y suburbano no habitacional (1763 predios). Por otro lado, se realiza un análisis de mayor profundidad en aquellas zonas que poseen las mayores dinámicas, ubicadas al norte y oeste de la ciudad (706 predios).

Se analizan los predios mayores a 10.000 m² en el entendido que son los que concentran, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, las transformaciones de mayor impacto estructural en el territorio (a título indicativo, la pertinencia de considerar esta superficie es consistente con la propuesta de Norma Complementaria en Suelo Suburbano, que establece una fraccionabilidad mínima de 1 há).



Pedios estudiados en profundidad en la dinámica de ocupación 2013-2023

Para cada uno de los predios de la zona de profundización del estudio se relevó, a partir de foto aérea y procesamientos de información espacial de acceso libre (Google Open Buildings) el tipo de actividad en el predio, la superficie construida, la superficie ocupada y la superficie en producción rural para diciembre de 2013 y julio 2023.

De este análisis se pueden extraer algunas conclusiones:

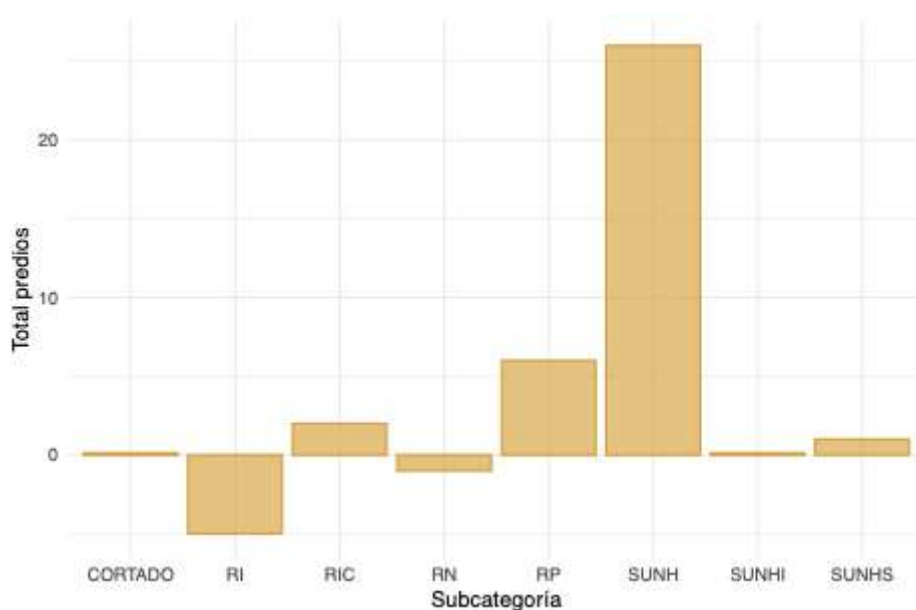
1. Actividad en los predios y su variación entre 2013 y 2023

Metodológicamente, dentro de los predios caracterizados como "con actividad" se engloban diversas actividades, que incluyen tanto aquellas de naturaleza no rural, como logística e industrial, como la producción rural y los movimientos de tierra sin una finalidad explícita detectada. Es relevante destacar también que, en contraposición, un predio se clasifica como "sin actividad" incluso si posee construcciones, siempre y cuando éstas exhiban signos evidentes de abandono o inactividad.

Analizando por categorías de suelo, el porcentaje de predios rurales sin ningún tipo de actividad se mantiene estable entre 2013 y 2023, en tanto en los predios categorizados como suburbanos desciende del 6,2 % al 4,6 %.

Subcat.	Sup. (há)	Pedios en Prod. Rural 2013	Sup. en Prod. Rural 2013	Pedios en Prod. Rural 2023	Sup. en Prod. Rural 2023	Variación de predios 2013-2023	Variación de sup. 2013-2023 (há)
CORTADO	60	0	0.00	0	0.00	0	0.00
RI	644	10	44.12	9	39.59	-1	-4.53
RIC	2	0	0.00	0	0.00	0	0.00
RN	36	1	0.05	0	0.11	-1	0.06
RP	1012	85	302.49	73	250.40	-12	-52.09
SUNH	1591	54	143.68	33	67.45	-21	-76.23
SUNHI	4	0	0.00	0	0.00	0	0.00
SUNHS	96	0	0.00	0	0.00	0	0.00

Resumen de la actividad entre los años 2013 y 2023 y variación en cantidad de predios



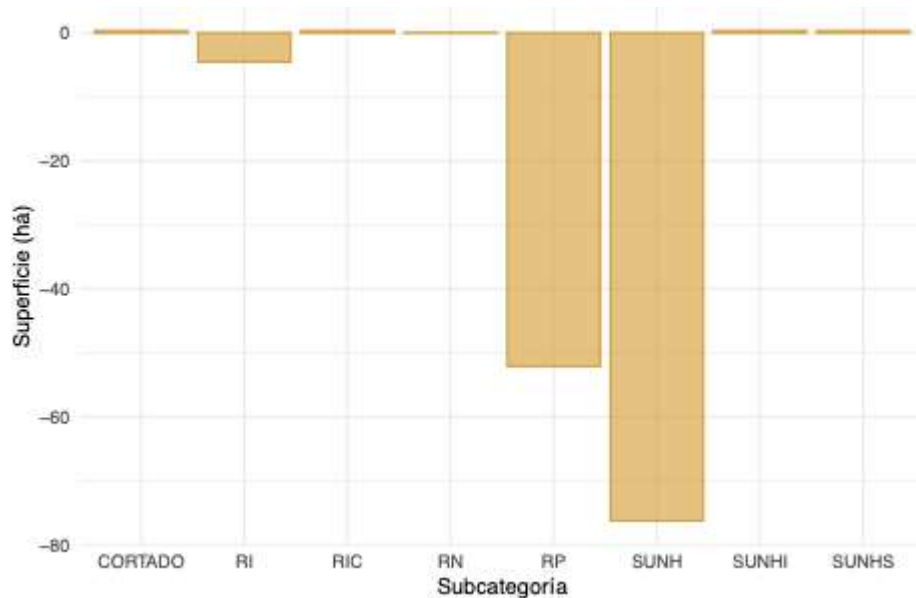
Variación de actividad de predios por subcategorías de suelo entre los años 2023 y 2013

2. Producción rural

De los predios en que se analizó el tipo de actividad (706), se cuantificó la superficie en producción rural -agropecuaria, ganadera u otras. En el año 2013 existían 154 predios en producción, mientras que en el año 2023 el valor desciende a 115 predios, descendiendo del 21,8% a 16,3%, lo que representa la disminución de 490 a 340 hectáreas en producción.

Analizando por subcategorías de suelo, se observa que la mayor reducción de la producción rural ocurrió en la subcategoría de suelo suburbano no habitacional, la cual experimentó una pérdida de hectáreas que representó el 57% del total de la disminución, a la que sigue la subcategoría rural productivo, que perdió el 40% del total.

Resumen de la producción rural y variación en porcentaje entre los años 2013 y 2023, en cantidad de predios y en superficie (há)



Variación de superficie en producción rural por subcategorías de suelo entre los años 2023 y 2013

3. Movimientos de tierra

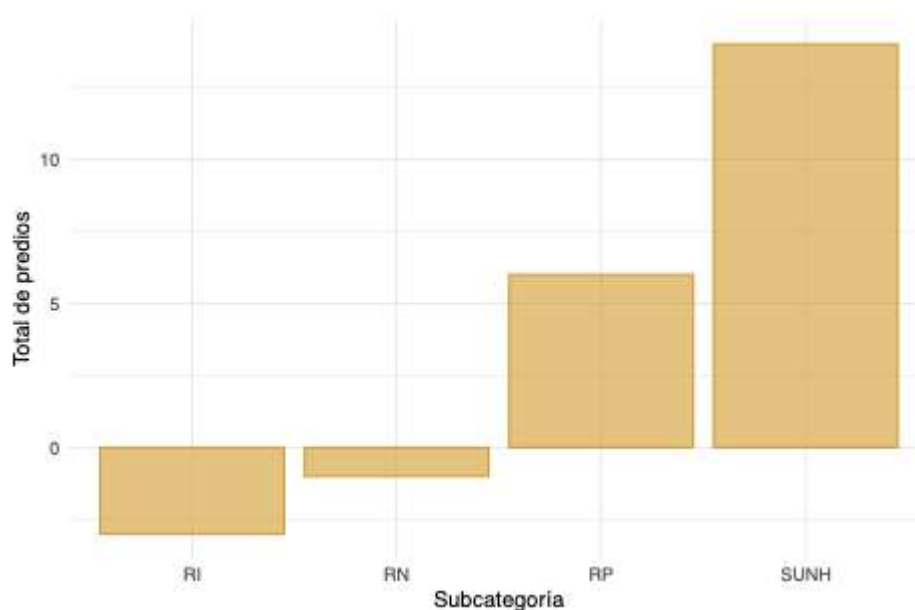
Los movimientos de tierra y rellenos son actividades que implican una fuerte transformación del soporte natural y por lo general se asocian a actividades de disposición irregular de residuos y a la preparación de la transformación del suelo.

En el año 2013 se observan 41 predios que presentan movimientos de tierras, 19 en suelo rural y 22 en suelo suburbano, lo que constituye un total de 71 hectáreas aproximadamente con rellenos. En el año 2023 se observan 59 predios con movimientos de tierras, 22 en suelo rural y 37 en suelo suburbano, ocupando los mismos 139 hectáreas aproximadamente.

Es de destacar que en Suelo Rural de Interfase, aproximadamente en el 10% de los predios se han identificado movimientos de tierra (12 en 2013 y 9 en 2023, que representan el 10% y el 7% de los predios del área diferenciada Entorno del A. Miguelete).

Subcategoría	Total de predios con movimiento de tierra 2013	Total de predios con movimiento de tierra 2023	Variación de predios con movimiento de tierra '23-'13
RI	12	9	-3
RN	1	0	-1
RP	6	12	6
SUNH	22	36	14

Variación de predios con movimiento de tierra por subcategorías de suelo entre los años 2023 y 2013



Variación de predios con movimiento de tierra por subcategorías de suelo entre los años 2023 y 2013

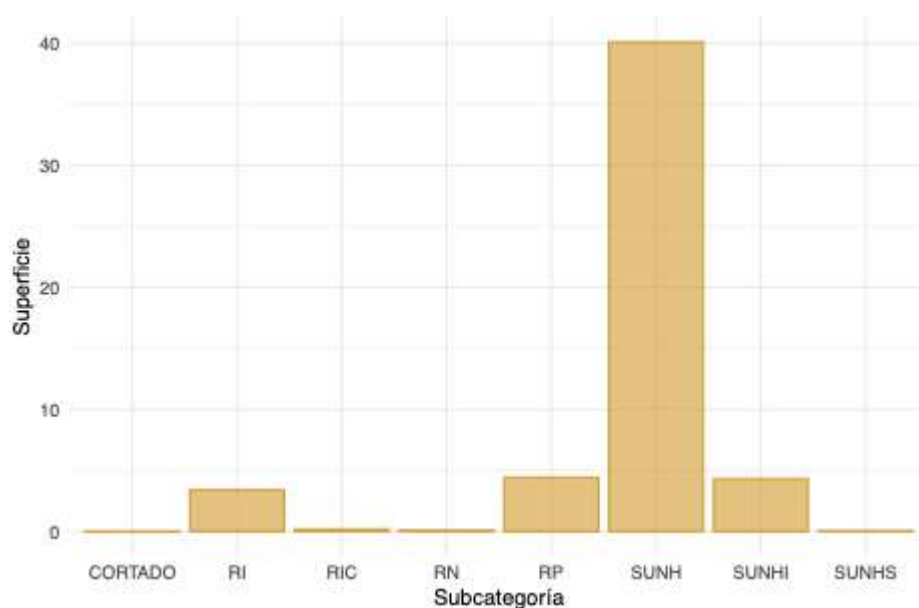
4. Incremento de superficie construida y superficie ocupada entre los años 2013 y 2023

La superficie construida refiere a la superficie que ocupan en planta las construcciones del predio. Para el año 2013 se realizó la medición con herramientas de Google Earth, mientras que para el año 2023 se utilizaron datos de Google Open Building.

El área construída aumenta un 41% en el año 2023, siendo particularmente importante en el suelo suburbano, en el que representó alrededor de 450.000 m² (de los cuales aproximadamente 89.000 m² corresponden al desarrollo de la UAM) los cuales corresponden a un 64% del aumento total. En suelo rural el aumento del área construida en el año 2023 es de un 14,00% con respecto a la de 2013 (un aumento de 80.000 m² aproximadamente).

Subcat.	Total de predios	Superficie del total de predios	Sup. construida 2013 (há)	Sup. construida 2023 (há)	Variación sup. construida '23-'13
CORTADO	2	60.14	0.09	0.05	-0.04
RI	123	644.09	23.57	26.96	3.39
RIC	1	1.62	0.08	0.08	0.00
RN	9	36.21	0.22	0.30	0.08
RP	193	1011.80	32.47	36.89	4.42
SUNH	375	1590.63	68.59	108.68	40.09
SUNHI	1	4.31	0.00	4.31	4.31
SUNHS	2	96.04	1.88	1.92	0.04
Total	706	3444.85	126.90	179.19	52.29

Variación de superficie construida por subcategoría de suelo entre los años 2013 y 2023



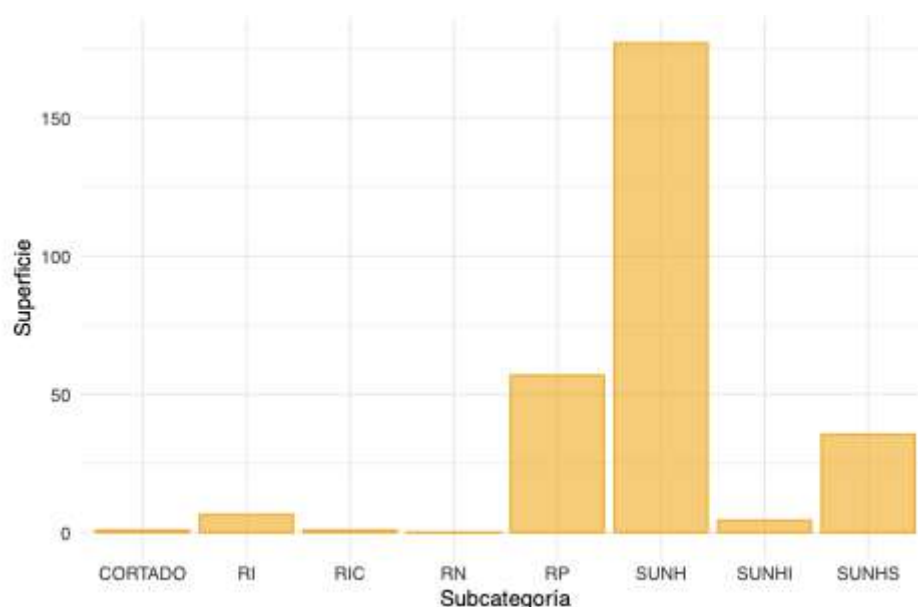
Variación de superficie construida por subcategoría de suelo entre los años 2013 y 2023

La superficie ocupada hace referencia al área de las construcciones más la superficie impermeabilizada, es decir: caminerías en general, playas de estacionamiento, playa de maniobras de contenedores, y cualquier otra construcción que no se haya tenido en cuenta dentro de la categoría área construida.

La transformación en el área ocupada representa mayor homogeneidad en su evolución que el área construida. La misma aumenta en todo el sector aproximadamente un 29%, lo que representa un total de 280 hectáreas impermeabilizadas, en porcentajes similares en el suelo rural y el suelo suburbano.

Subcat.	Total de predios	Superficie del total de predios	Sup. ocupada 2013 (há)	Sup. ocupada 2023 (há)	Variación sup. ocupada '23-'13
CORTADO	2	60.14	39.98	39.98	0.00
RI	123	644.09	156.22	162.68	6.46
RIC	1	1.62	0.08	0.08	0.00
RN	9	36.21	3.27	3.06	-0.21
RP	193	1011.80	184.40	241.20	56.80
SUNH	375	1590.63	531.87	708.91	177.04
SUNHI	1	4.31	0.00	4.31	4.31
SUNHS	2	96.04	41.88	77.30	35.42
Total	706	3444.85	957.70	1237.52	279.82

Variación de superficie ocupada por subcategoría de suelo entre los años 2013 y 2023



Variación de superficie ocupada por subcategoría de suelo entre los años 2013 y 2023

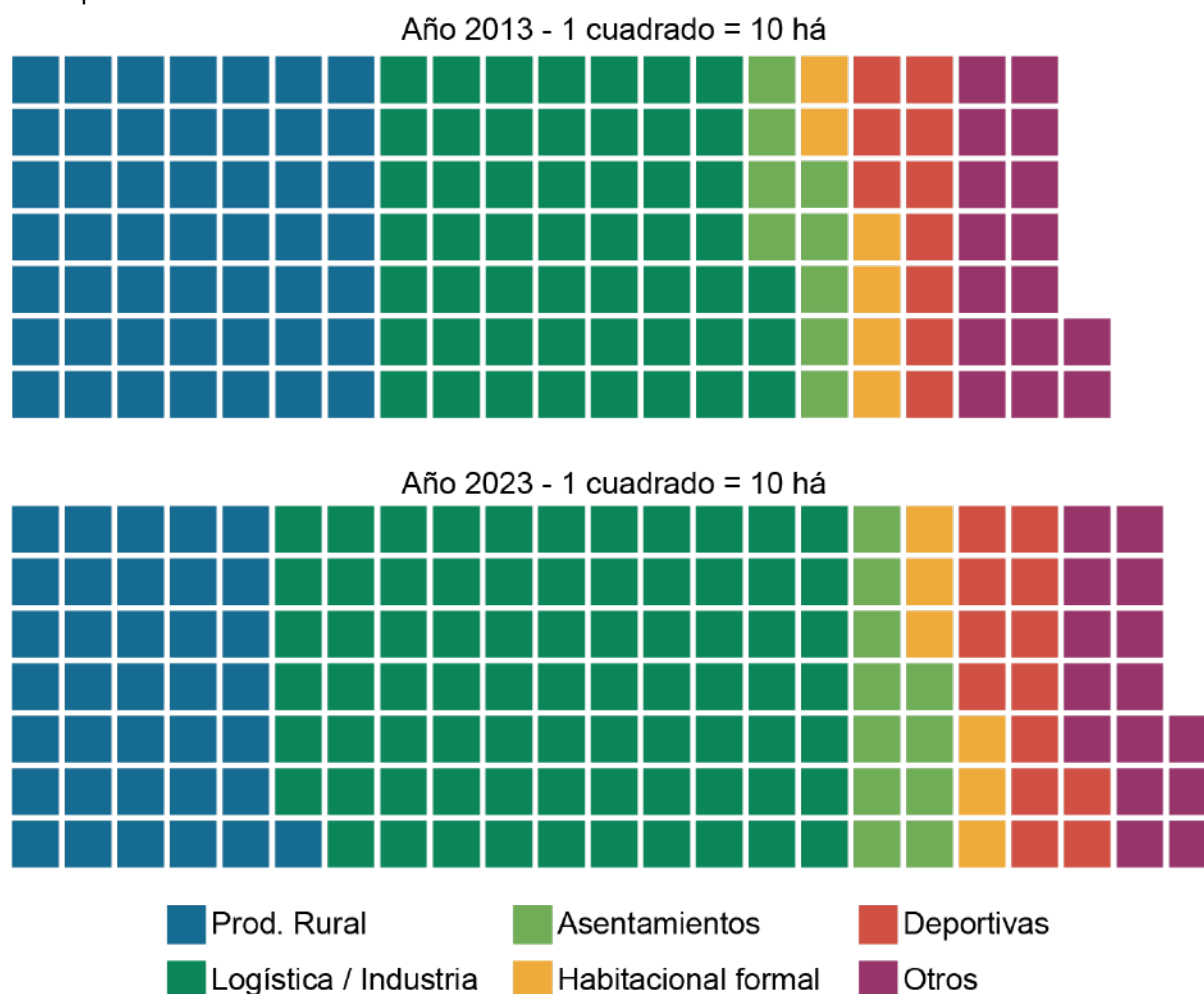
5. Comparación de superficie ocupada por tipo de usos entre los años 2013 y 2023

Para la determinación de usos del suelo se infirieron las actividades del predio a partir de la lectura de la foto aérea en donde se identificaron hasta dos actividades por predio.

La superficie total estudiada son 3.449 há, y para el año 2013 1.424 há de las mismas se encontraban ocupadas con diversos usos: Entre ellas, 521 há son de uso logístico/industrial, 490 há corresponden a producción rural, 97 há poseen usos deportivos a cielo abierto, 90 há son asentamientos irregulares, 63 há pertenecen a viviendas formales y por último 163 há correspondientes a "Otros" entre los que se encuentran actividades de comercio, servicios, extractivas, de infraestructura, movimientos de tierra y otros en donde no se pudo precisar el uso.

Por otro lado, en el año 2023 la superficie ocupada corresponde a 1.567 há en donde 761 há son de uso logístico/industrial, 358 há corresponden a producción rural, 127 há poseen usos deportivos a

cielo abierto, 114 há son asentamientos irregulares, 61 hectáreas son de uso habitacional formal y 90 corresponden a "Otros".



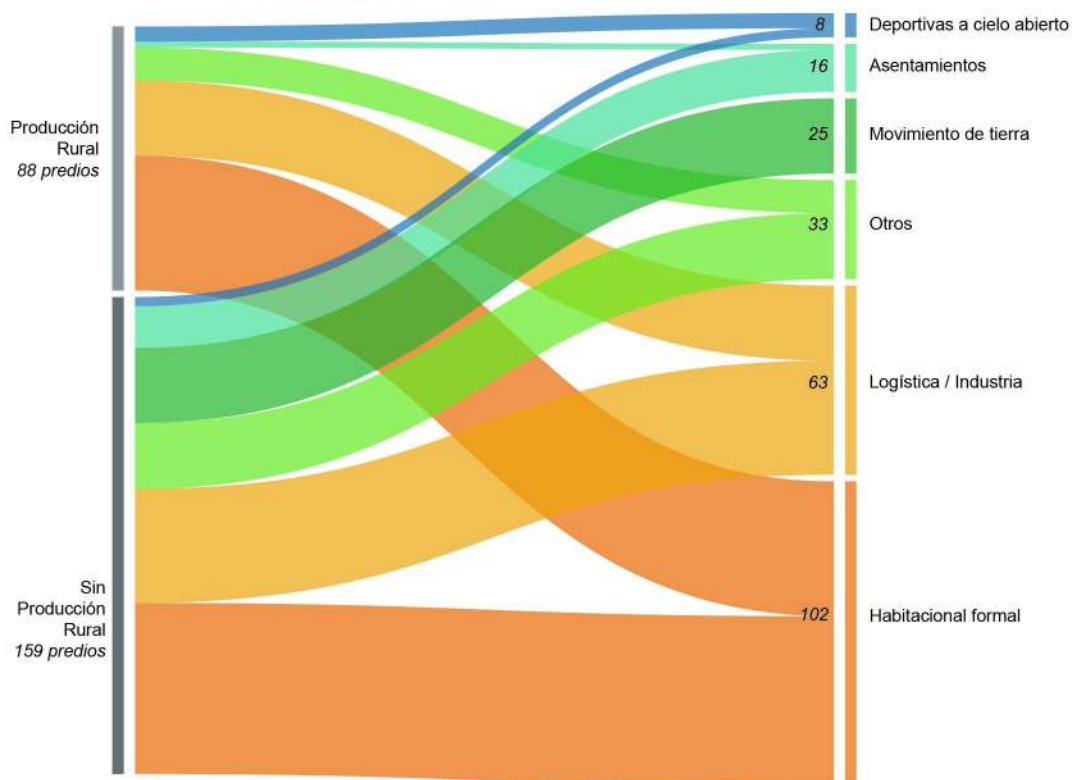
Comparación de superficie ocupada por tipos de usos entre los años 2013 y 2023

Como se observa, los cambios más notorios se dieron en el uso "Logística/Industria" en donde aumentó un 46% la superficie utilizada con este fin, en la producción rural se perdió el 73% de la superficie con este fin, el uso de "Asentamientos irregulares" los cuales aumentaron 26% (no incluye el Asentamiento Nuevo Comienzo) y por último el uso "Deportivas a cielo abierto" el cual aumentó su uso en un 30% con respecto al 2013.

6. Transformaciones de rural productivo o rural sin producción a otros usos

En el año 2013 los predios en producción rural o sin producción, o sea que poseían un potencial de transformación alto eran 442. En el 2023, 64 de estos predios modificaron su destino, pasando a existir 378 predios con uso potencial rural y perdiéndose 367 hectáreas de producción.

Las mayores transformaciones se dieron hacia el uso logístico/industrial, es decir, hectáreas que se encontraban en producción rural o disponibles para la misma se transformaron a dicho uso. Correspondiendo esta superficie a 232 hectáreas.



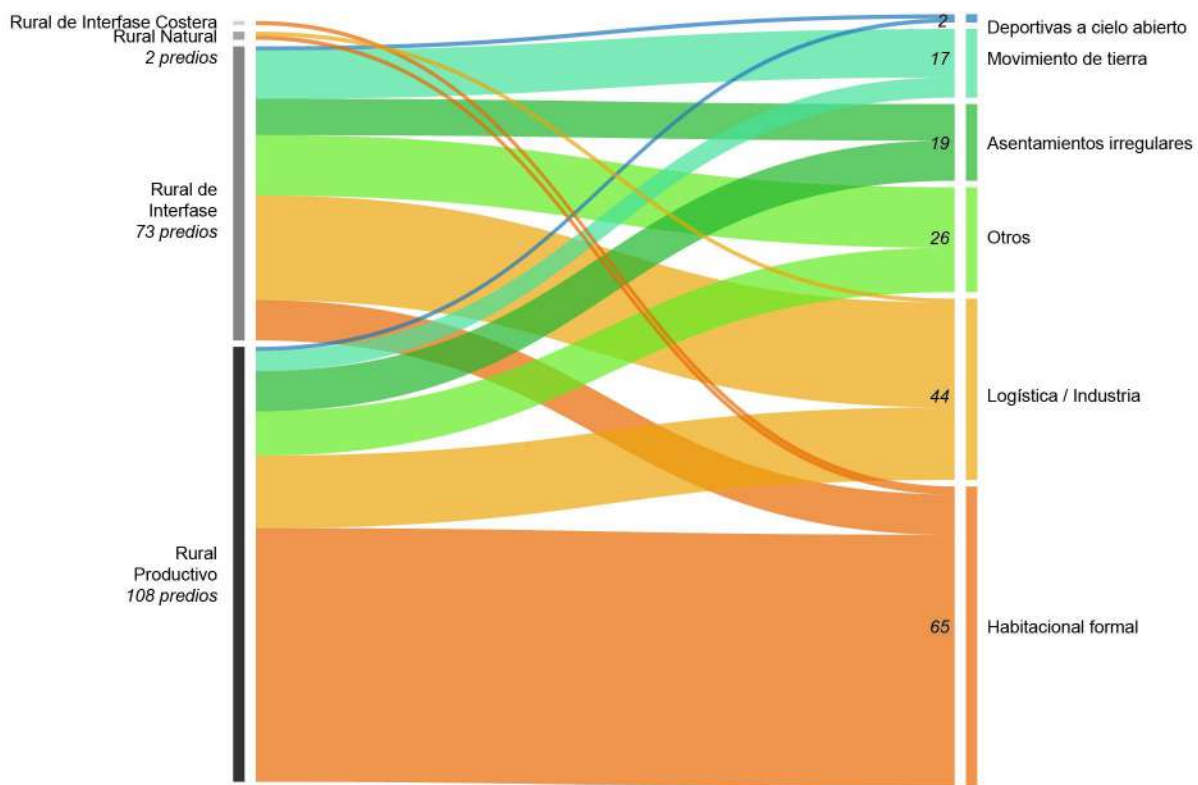
Transformación de uso de suelo en producción rural o suelos sin producción rural a otros usos entre el 2013 y el 2023

7. Actividades no rurales en el suelo rural

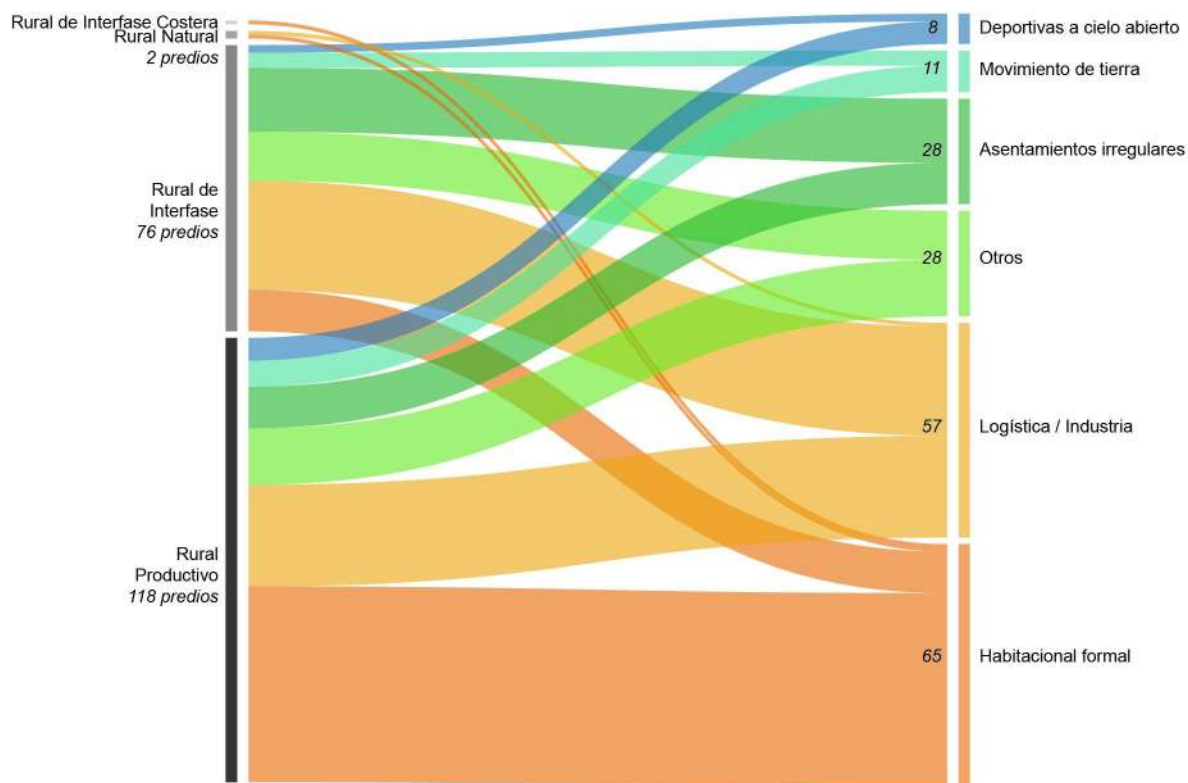
En el año 2013 se identificaron 137 predios en suelo rural que presentan como ocupación principal las no habitacionales y no propias del medio rural, 35 de ellos refieren a usos logísticos o industriales y 19 a movimientos de tierra y rellenos. Asimismo, se identifican 12 predios militares, ubicados en suelo rural de interfase del Miguelete.

En 2023 se trata de 157 predios, 47 con usos logísticos o industriales y 21 a movimientos de tierra y rellenos.

Particularmente significativo es el sector del entorno del Arroyo Miguelete, donde en el año 2023, el 40% de los predios se encuentran con actividades no propias del suelo rural. Se destacan las actividades logísticas e industriales, los movimientos de tierra y los predios con usos militares. En el sector oeste al sur de Ruta N°1 el porcentaje es de 10% y entre Ruta 1 y la Tablada del 16%.



Actividades no rurales en suelo rural en suelo rural en el año 2013



Actividades no rurales en suelo rural en suelo rural en el año 2023

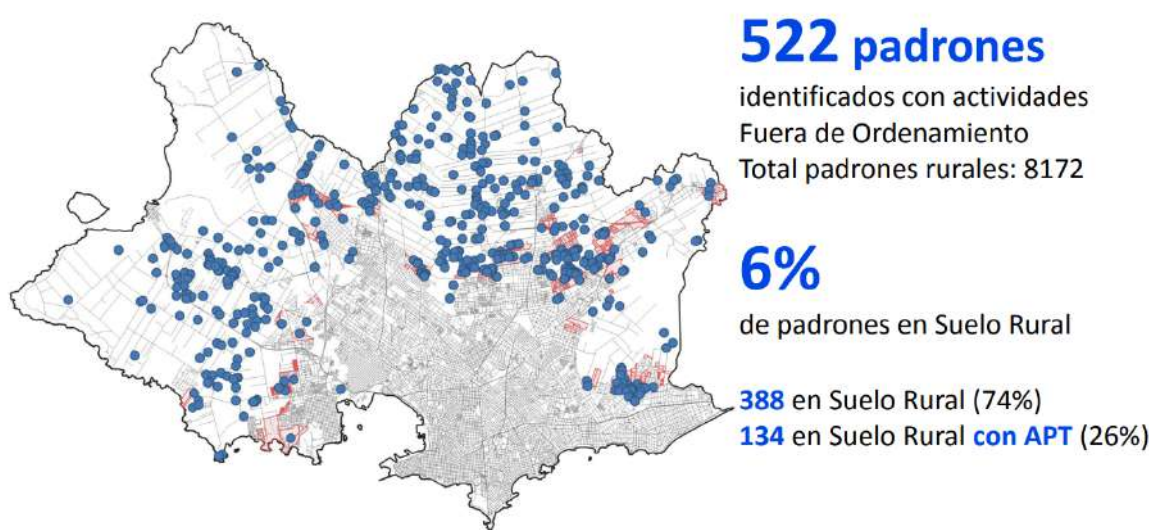
1.6 Relevamiento de implantación de actividades no propias del suelo rural (2023 - 2025)

La implantación de actividades en suelo rural ajenas a su vocación constituye una preocupación constante para la Administración. Se vienen implementando diversas estrategias para su control, entre las que se incluyen el fortalecimiento de los mecanismos de promoción, coordinación y gestión del suelo rural, así como el refuerzo de los controles territoriales.

Algunas de estas implantaciones responden a procesos territoriales acumulativos y complejos, desarrollados a lo largo del tiempo, e incluso anteriores a las actuales conceptualizaciones y regulaciones del suelo rural.

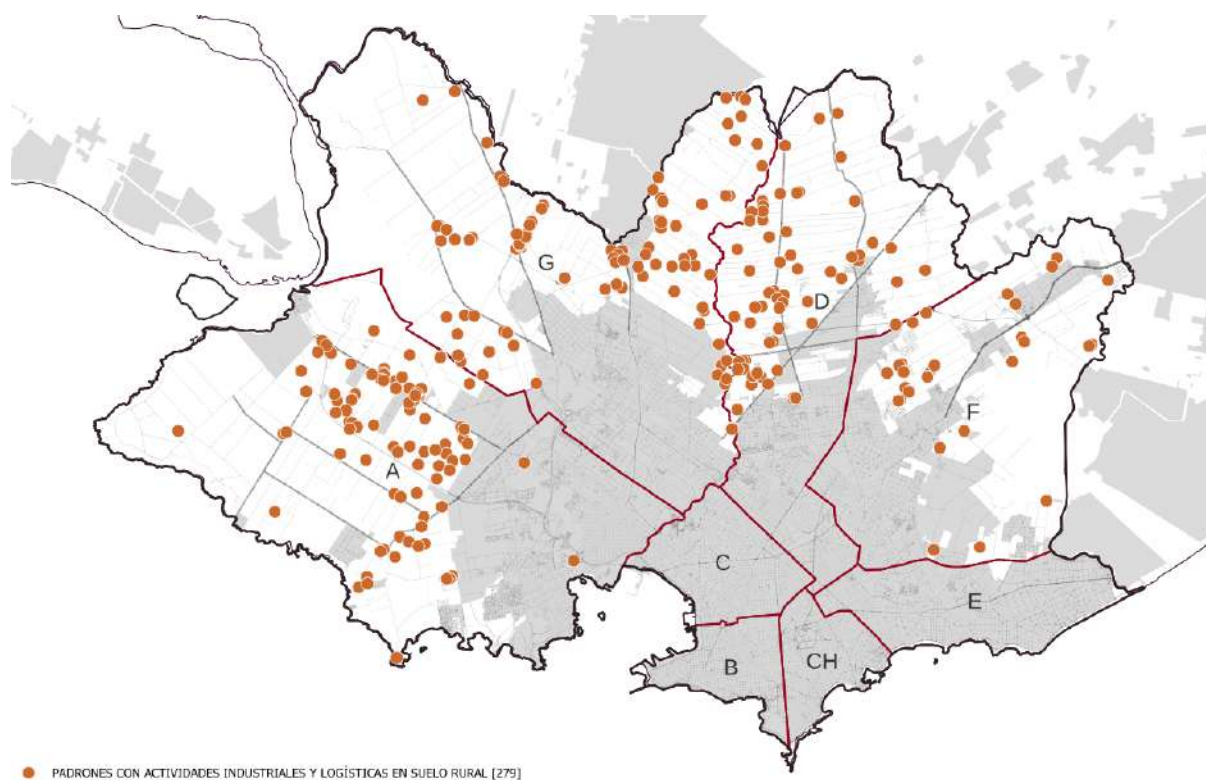
En el marco del “Relevamiento de Usos en Suelo Rural”, realizado entre los años 2023 y 2025, se identificaron al menos 388 parcelas rurales, fuera de los sectores con atributo de transformabilidad (APT), en las que se desarrollan actividades impropias del suelo rural.

La información se obtuvo mediante monitoreo satelital y relevamientos presenciales, y se complementó y contrastó con diversas fuentes de información. Su distribución territorial se observa en el siguiente gráfico:

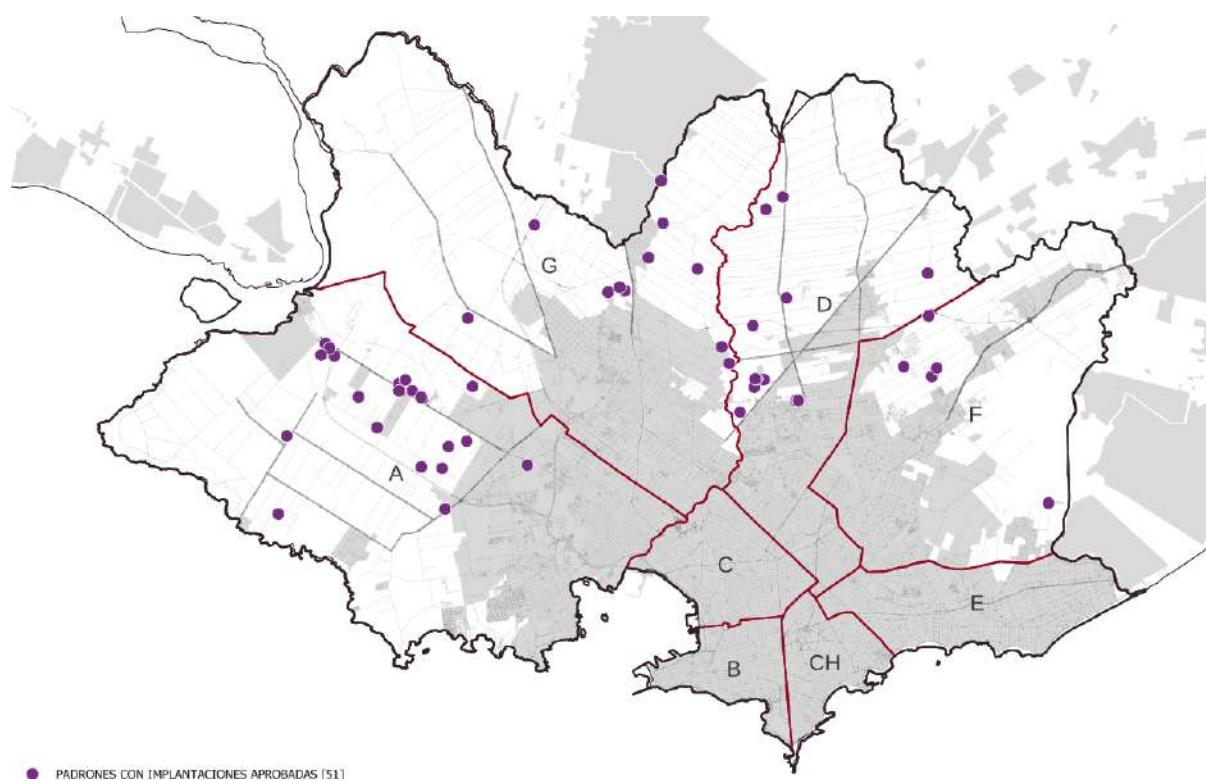


Fuente: “Relevamiento de Usos en Suelo Rural”
realizado entre 2021 y 2024

De los padrones detectados, se identificaron aquellas actividades características de la interfase urbano-rural, que por definición no se encuentran admitidas en suelo rural y que generan las mayores tensiones e impactos territoriales, particularmente: estacionamiento de camiones, logística y depósito, e industria manufacturera. Su distribución territorial se observa en el siguiente gráfico:



Solamente en 51 de los casos detallados se identificaron autorizaciones de implantación aprobada, según la siguiente distribución territorial:



MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. ESTRATEGIA GENERAL

2.1 Aspectos ambientales y territoriales determinantes

La Estrategia desarrollada en la Revisión Parcial de las Directrices Departamentales reconoce en su abordaje los siguientes aspectos ambientales relevantes:

- La degradación de los recursos del suelo rural en escenarios de alta incertidumbre, en particular de sus capacidades productivas y sus ecosistemas y servicios asociados.

- La falta de oferta de suelo con infraestructura adecuada para el desarrollo de actividades logísticas e industriales que articule los beneficios de localización con la optimización del uso del suelo previsto para tales fines.

- La pérdida del tejido rural productivo, tanto por la degradación de recursos como por la pérdida del tejido social, que constituyen un eslabón débil en la zona de fricción con los procesos de expansión. La particularidad de constituir un “anillo” al interior del área metropolitana y el carácter mayoritariamente familiar de las redes de producción es un aspecto estratégico a considerar.

- Los procesos de expansión del uso habitacional no formal, agudizado por los efectos coyunturales de diversas crisis, evidencian las dificultades en el acceso al suelo y la vivienda. Se generan de esta manera demandas por servicios y equipamientos que mejoren la calidad de vida de sectores vulnerables que plantean el desafío de su articulación en un proceso integral de políticas públicas.

La retroalimentación de estos procesos pone en cuestión la sustentabilidad territorial en escenarios temporales de mediano y largo plazo.

2.2 Objetivos

Fortalecer una gestión sustentable del suelo rural que permita preservar sus capacidades productivas, conservar y restaurar sus ecosistemas y servicios asociados, y proteger el tejido rural productivo

Optimizar las áreas previstas para usos no habitacionales, logísticos e industriales, sobre la base de desarrollar su gestión y disponer de nuevas áreas en el marco del modelo territorial definido en las Directrices Departamentales (arco logístico conteniendo la mancha urbana, protección del suelo rural, entre otros aspectos)

Establecer la estructuración de las nuevas áreas propuestas, mediante un avance de proyecto que defina un soporte adecuado a los usos no habitacionales previstos y aquellas infraestructuras necesarias para mitigar los impactos en las áreas urbanas y rurales del entorno.

Gestionar las implantaciones existentes no propias del suelo productivo rural.

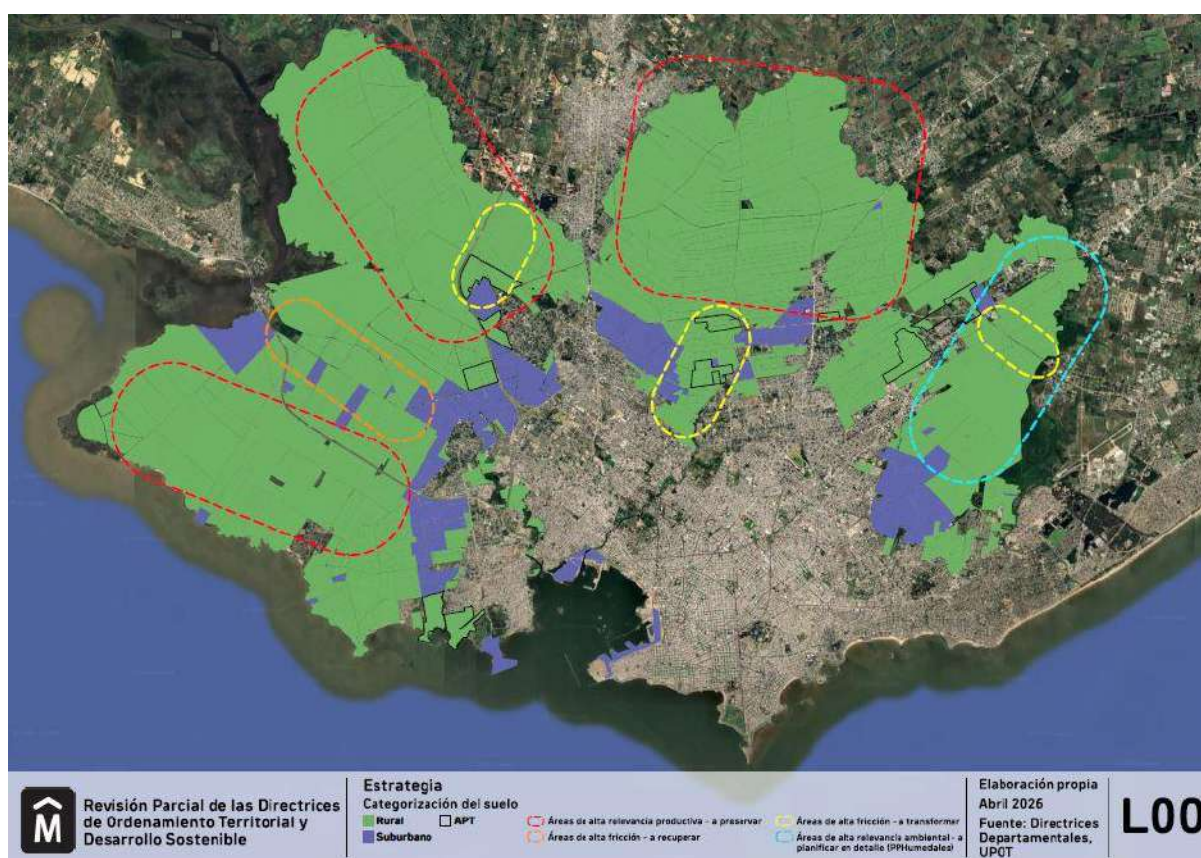
Desestimular el establecimiento en suelo rural de actividades no propias del mismo.

Establecer los mecanismos de gestión que permitan la efectiva ejecución de las infraestructuras

necesarias para transformar el suelo en las nuevas áreas propuestas, replicables en otras áreas del Suelo Suburbano No Habitacional

2.3 Estrategia

Se analizan las características del suelo rural, reconociendo ámbitos territoriales que ameritan estrategias de gestión particulares con el objetivo de preservar las capacidades productivas del suelo. En este sentido se definen con carácter primario (y sujeto a su ajuste y profundización en el proceso de elaboración de Instrumento de ordenación específico como la revisión del Plan Montevideo, un Plan Sectorial Rural y el Plan Parcial del Entorno del Bañado de Carrasco entre otros), áreas de alta relevancia productiva, áreas de fricción y de afectación de las capacidades del suelo rural y áreas de alta relevancia ambiental cuya ordenación requiere Instrumentos específicos.



Plano L00 Estrategia. Elaboración propia. Abril 2026

Se reconocen sectores operativos en los que se considera pertinente extender los usos no habitacionales, industriales y logísticos, sin distorsionar el modelo territorial de las Directrices Departamentales, a partir de un abordaje multiescalar que reconoce la complejidad de la Interfase Urbano Rural en su integralidad.

Para la definición de estos sectores se consideró, a partir de los análisis previos, el cumplimiento de algunas de las siguientes condiciones:

- ubicación contigua a áreas de suelo Suburbano No Habitacional existente;

-dinámicas del entorno que no generan condiciones adecuadas para la producción agropecuaria;

-reafirman un arco logístico entorno a las áreas urbanas;

-su desarrollo no genera tensiones de difícil gestión sobre otros suelos rurales.

Se establece la estructuración de los sectores propuestos como avance proyectual y de gestión necesario y estratégico para promover la transformación del suelo asegurando la ejecución de infraestructuras acordes a los requerimientos de las actividades no habitacionales previstas tanto en lo que refiere al óptimo desempeño de las mismas como a evitar la afectación de las áreas urbanas y rurales aledañas. Los aspectos clave de la estructuración que se desarrolla refieren a la infraestructura vial, la infraestructura de drenaje, la conservación de valores ambientales y el reconocimiento de parámetros territoriales diferenciales que permitan una adecuada articulación con la trama urbana y rural del entorno.

Se proponen mecanismos de gestión para promover los procesos de transformación del suelo, reducir sus tiempos y asegurar la efectiva ejecución de las obras necesarias para dicha transformación. Por una parte, la estructuración de las nuevas áreas desarrolladas en la propia revisión implica avances en su planificación/gestión que habilita a recurrir a instrumentos y mecanismos más ágiles de transformación del suelo. Por otra parte se propone que los recursos provenientes del pago de precio compensatorio por retorno de valorizaciones o mayor aprovechamiento y otras fuentes de financiamiento se viertan a un fondo específico para el desarrollo integral del suelo suburbano y rural

Se analizan, caracterizan y categorizan según su casuística las implantaciones no propias del suelo rural dispersas en suelo rural.

2.4 Escalas de abordaje

La revisión parcial de las Directrices Departamentales propone un análisis que contempla la articulación de diferentes escalas de abordaje del territorio.

La Interfase Urbano - Rural es el ámbito de estudio que responde a una escala macro, definido a partir de trabajos antecedentes, actuaciones de diversas Unidades de la IM con injerencia territorial y diferentes aportes de técnicos. Este ámbito incluye predios de las tres categorías de suelo (rural, urbano y suburbano), así como zonas con atributo de potencialmente transformable.

Conforma un arco que rodea a la ciudad y comprende, suelos productivos, grandes infraestructuras, emprendimientos logísticos e industriales, asentamientos irregulares, centralidades periféricas y áreas de valor natural. Presenta particularidades específicas: al oeste, con grandes infraestructuras y enclaves de usos logísticos e industriales; al norte, caracterizada por la presencia de la Ruta N° 102 y al este por sus valores ambientales asociados a los humedales del arroyo Carrasco.

Su territorio se caracteriza por las fuertes fricciones que se desarrollan entre los usos urbanos y rurales. Se constata la expansión de la mancha urbana a partir de asentamientos irregulares implantados sobre territorios con déficit de infraestructura y servicios, hecho que trae aparejado otros usos informales como el vertimiento de residuos, rellenos, etc. Esto genera escenarios de alta vulnerabilidad social y ambiental.

También se caracteriza por la demanda de suelo para la instalación de usos logísticos e industriales, cuya implantación tiene implicancias relevantes en el entorno por sus dinámicas, requerimientos y grados de compatibilidad con los usos residenciales y rurales.

La pérdida de calidad ambiental y la presión generada por otros usos representa una amenaza para la capacidad productiva del suelo rural, y repercute en el abandono de esta actividad por parte de los productores rurales.

En el tramo oeste se localizan áreas de producción agrícola, actividades vinculadas a la logística e industrias, áreas residenciales poco calificadas y asentamientos irregulares. Asimismo coexisten en este territorio grandes emprendimientos públicos, como la Unidad Agroalimentaria de Montevideo (UAM), el Área logística del APT 1 (Puntas de Sayago) y el emisor Punta Yeguas, con ámbitos naturales de gran potencial como la costa oeste de Montevideo y el arroyo Pantanoso.

Destaca la presencia de uno de los mayores desarrollos de actividades suburbanas, asociadas al PAU 3 - Rincón del Cerro y la existencia de presiones hacia el oeste por parte de actividades logísticas e industriales y residencia informal. La intensificación de la actividades no ha sido acompañada con el desarrollo de infraestructura adecuada por lo que se generan conflictos entre uso diversos, y presiones por la transformación del suelo productivo. Se menciona además el conflicto entre actividades logísticas e industriales de escala metropolitana o nacional vinculadas a las Rutas Nacionales 1 y 5 (UAM, COUSA, ANCAP, etc.) con las áreas residenciales de Paso de la Arena y Los Bulevares y las áreas rurales aledañas, entre otras situaciones.

El tramo norte de la interfase urbano - rural se estructura a partir de la Ruta 102 y la presencia significativa del Arroyo Miguelete, existiendo tensiones para la localización de actividad logística e industrial.

Se caracteriza por la cuña verde del arroyo Miguelete y sus afluentes, en cuyo entorno se localizan de forma desarticulada predios sin producción o con producción rural en retroceso, emprendimientos industriales, y urbanizaciones irregulares. En el entorno de la Ruta 102, se identifica la falta de infraestructura vial interna.

El sector este se encuentra atravesado por infraestructuras viales de carácter estructurante, como la Ruta 8 y la Ruta 102, que configuran tanto elementos de conectividad como de fragmentación del sistema territorial y ecológico. Estas infraestructuras inciden de manera directa en la dinámica de ocupación del suelo, propiciando tensiones de expansión urbana y generando presiones adicionales sobre los sistemas naturales.

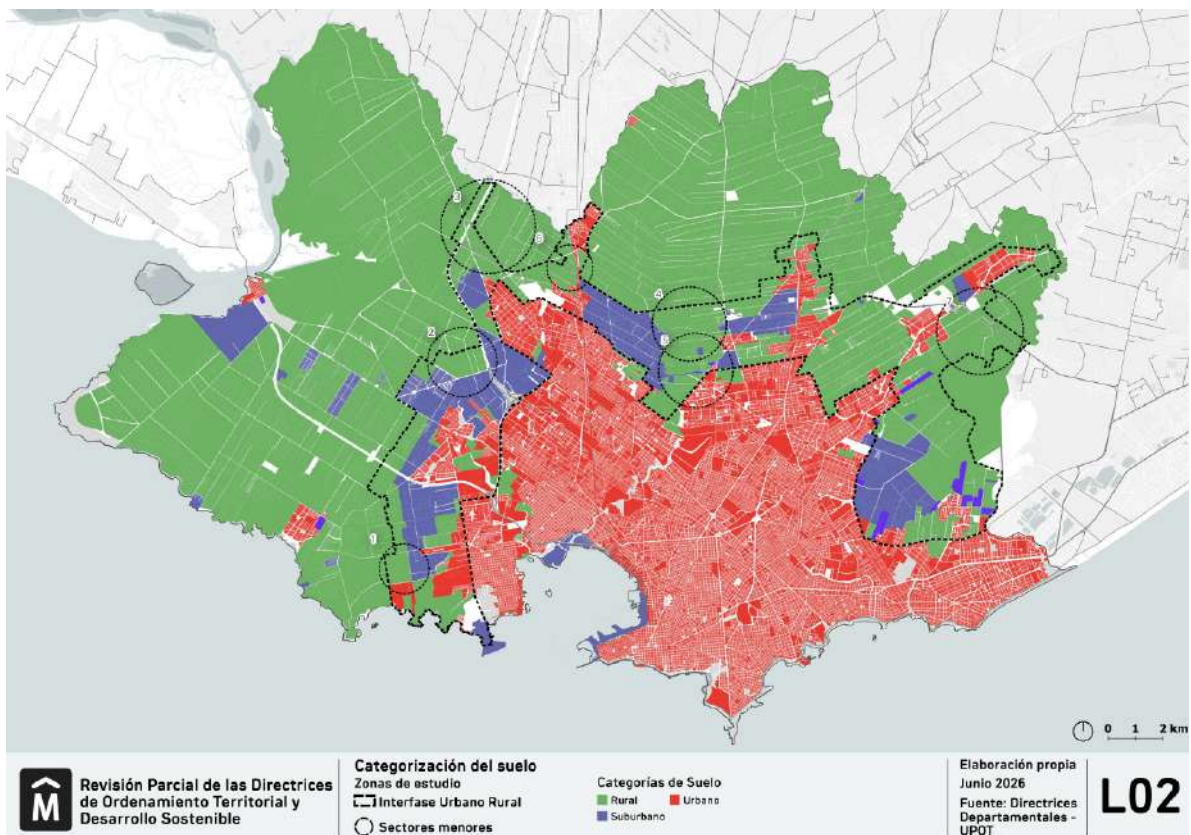
Se reconocen 7 sectores , para los que se especifican y profundizan líneas o acciones concretas.

Ellos son: Oeste del Camino Dellazoppa, Norte de la Unidad Agroalimentaria Metropolitana, Norte de APT 3, Norte entorno del Arroyo Miguelete, Sur entorno del Arroyo Miguelete Este de Cesar M. Gutiérrez y Ruta N°102, Entorno de Ruta N°102 entre Arroyo Toledo y Ruta N°8. Son considerados como componentes del sistema territorial con especificidades propias y estrategias de gestión diferenciales.

Se incorporan criterios para la gestión de las implantaciones de actividades dispersas en suelo rural no propias de dicho suelo.

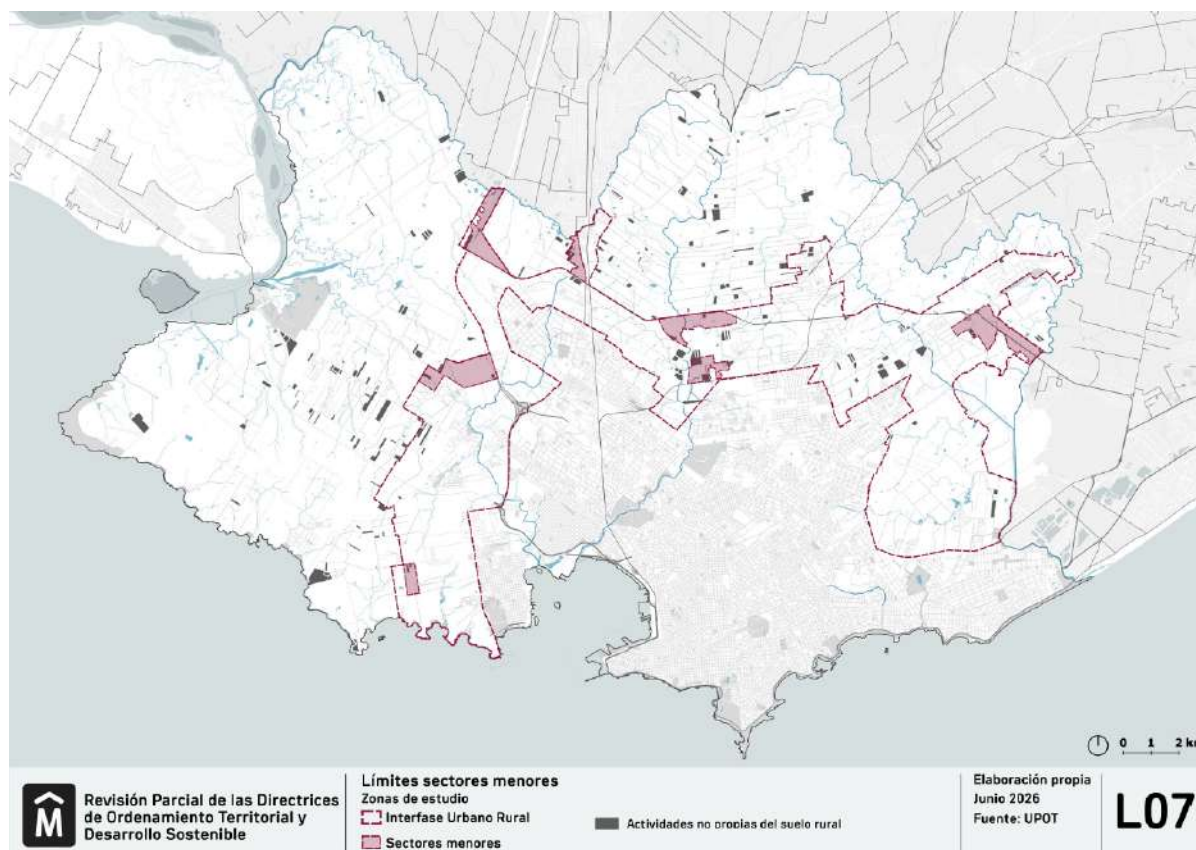


Plano L01 Anexo Cartográfico: Ámbito del instrumento y sectores menores. Elaboración propia. Mayo 2026



Plano L02 Anexo Cartográfico: Categorías del suelo, ámbito del instrumento y sectores menores. Elaboración propia. Junio 2025

2.5 Sectores. Estado de situación



Plano L07 Anexo Cartográfico: Límite sectores menores. Elaboración propia. Junio 2026

2.5.1 Sector 1. Oeste del camino Dellazoppa

El sector al oeste de Camino Dellazoppa combina un uso productivo rural de baja intensidad con usos deportivos y vinculados al transporte con una reciente y fuerte dinámica de cambio de uso en su entorno.

Se conforma por predios de pequeña a mediana escala que oscilan entre 1,5 Ha y 6,5 Ha, con una estructuración deficiente, sin conexiones longitudinales ni transversales formales, lo que conforma una pieza compacta casi sin atravesamiento hasta Cno. Ferres.

Se encuentra dentro de la Zona C correspondiente al régimen de circulación de vehículos de carga. En la Zona C se admiten vehículos con PBMA⁶ de hasta 24 toneladas por toda la malla vial sin restricción horaria, y el tránsito de vehículos de carga con PBMA de más de 24 toneladas, sin restricción horaria sólo por las vías de circulación preferentes de carga.

Está enclavado entre territorios que lo someten a fuertes presiones por lo cual su vocación agropecuaria se ve cuestionada. En particular desde el este se detecta la presión para la implantación de otras actividades no propias del suelo rural (logística, almacenamiento, industria) y desde el territorio contiguo al oeste, la progresiva ocupación del territorio -rural- por asentamientos irregulares (Asentamiento Nuevo Comienzo y San Miguel).

⁶ PBMA: es el peso bruto máximo autorizado que resulta de cargar el vehículo de manera tal que se llegue a un valor máximo de carga total transmitida al pavimento por disposición de la autoridad. Res: 1260/08

2.5.2 Sector 2. Norte de la UAM

El sector ubicado al norte del Camino Luis E. Pérez corresponde a Suelo Rural bordeado por Suelo Suburbano, al noreste el sector APT 31- La Tablada y al sureste el sector APT 29 - Unidad Agroalimentaria de Montevideo, ambos con destino final Suelo Suburbano no Habitacional Intensivo. Por otro lado, al suroeste se encuentra el área diferenciada los Bulevares, suelo Suburbano Habitacional. Se destaca por sus usos productivos rurales y otras actividades asociadas a la producción rural -Expo Melilla- que se han mantenido en el tiempo, en tensión con la fuerte dinámica que presenta la UAM.

Se conforma por predios de dimensiones heterogéneas que van desde menos de 1 Há hasta 12 Há, con conexiones materializadas por el camino de la Granja que une al Cno. Luis Eduardo Perez con Cno. Rey del Monte pero sin conexiones longitudinales.

El Cno. Luis Eduardo Perez junto con la Ruta N° 5 constituyen vías de preferencia para la circulación de vehículos con carga correspondientes a la Zona C.

Los predios de este sector, ubicados en Suelo Rural Productivo, se ven tensionados por la proximidad de la Unidad Alimentaria de Montevideo (UAM), -plataforma logística especializada en productos de la cadena agroalimentaria que ocupa 95 hectáreas-, ya que desde su inauguración se ha constatado una transformación en las dinámicas económicas y territoriales de su entorno. Al norte de Luis Eduardo Pérez las dinámicas que tensionan refieren fundamentalmente a la expansión de la actividad logística, en el sector contiguo a los Bulevares se generan fricciones entre usos habitacionales formales del entorno, usos habitacionales informales, actividad agrícola y actividad logística.

2.5.3 Sector 3. Norte de APT 3

El sector al norte del APT 3 entorno al eje de Ruta N° 5 se ubica en Suelo Rural Productivo, al igual que su entorno inmediato. Actualmente alberga usos rurales a la vez que sobre la Ruta N° 5 se identifican actividades vinculadas al transporte de cargas, logística y otros. Al sur de la Ruta N°102 se localiza el sector APT 3, "Entorno de Ruta N°5 y ACPV" previsto para su transformación a Suelo Suburbano No Habitacional.

Se reconocen dos situaciones diferentes en relación a su conformación predial, un sector en el eje de la Ruta N° 5 de predios pequeños de entre 0,4 y 1,5 Ha; y otro sector en el entorno de Ruta N°5, la Ruta 102 y Cno. Fauquet con predios de hasta 4,5 ha.

El Cno. Fauquet y la Ruta N° 5 constituyen vías de preferencia para la circulación de vehículos con carga correspondientes a la Zona C.

Las mayores presiones ambientales para el suelo productivo provienen del desarrollo de la actividad de servicios y logística, apoyada por las rutas que constituyen vías de preferencia para la circulación de vehículos con carga. La cercanía del sector de suelo rural con Atributo de Potencialmente Transformable N° 3 (APT 3) y de establecimientos de servicios logísticos e industriales refuerzan dicha tensión.

2.5.4 Sector 4. Norte entorno del Arroyo Miguelete

Este Sector al sur de la Ruta 102 entre Cno. Coronel Raíz y Cno. Mendoza, corresponde a Suelo Rural de Interfase y Suelo Rural Natural en torno al Arroyo Miguelete, enmarcado al este y al oeste

por Suelo Suburbano (Oeste de Manga y Parque de Actividades del Oeste/APT - 32 respectivamente). Se reconoce la implantación de actividades industriales y actividades habitacionales informales.

Está conformado por predios de media y gran escala que van desde 4 a 12 Ha.

Se encuentra dentro de la Zona B correspondiente al régimen de circulación de vehículos de carga, para el que se admite la circulación de vehículos con PBMA de hasta 24 toneladas por toda la malla vial existente, sin restricción horaria, limitando la circulación de vehículos con PBMA mayor a las 24 toneladas. La Ruta N° 102, Cno. Coronel Raíz y Cno. Pedro de Mendoza constituyen vías preferenciales.

La problemática ambiental sobre el suelo rural del territorio ubicado al sur de Ruta 102 entre Camino Coronel Raíz y Camino Mendoza se caracteriza por la presencia del Arroyo Miguelete y sus ecosistemas asociados que determina su actual categorización como Suelo Rural de Interfase. Se distingue una tensión sobre el curso del Arroyo Miguelete debido al uso industrial. Esta tensión, que se mantiene, ya existía históricamente debido a la necesidad de utilización de los cursos de aguas por parte de las industrias. Asimismo, se registran tensiones resultantes de la ocupación por parte de asentamientos informales desde el sur y centro del sector. En el análisis de las transformaciones de la última década se constataron dinámicas prediales que ponen en cuestión el mantenimiento de las condiciones ambientales actuales de este sector de la cuenca del arroyo como el proceso de fraccionamiento predial y movimientos de tierra..

2.5.5 Sector 5. Sur entorno del Arroyo Miguelete

El sector ubicado entre Camino Carlos A. López y Camino Capitán Lacosta presenta antecedentes de transformaciones territoriales, una estructura predial particular con diversas preexistencias (habitacionales y no habitacionales) y conectividad directa con el sector suburbano Parque de Actividades del Oeste. Diversas gestiones de implantación de actividades en este entorno han dado cuenta de esta situación, ya que algunos predios han sido reconocidos como suburbanos en aplicación del artículo 28 de las Directrices Departamentales.

2.5.6 Sector 6. Entorno Cesar Mayo Gutierrez y Ruta 102

Este entorno ha tenido transformaciones territoriales relevantes, en particular de las condiciones de accesibilidad desarrolladas con la resolución de cruce con paso a desnivel de la Ruta Nacional N°102 y la Av. César Mayo Gutiérrez.

2.5.7 Sector 7. Entorno Ruta N°102 entre A° Toledo y Ruta N°8

La Ruta 102 al este de Ruta 8 es una vía de carácter estructurante que configura tanto un elemento de conectividad como de fragmentación del sistema territorial y ecológico propiciando tensiones de expansión urbana y generando presiones adicionales sobre los sistemas naturales.

2.5.8 Implantación de actividades no propias del suelo rural

Se detecta en el Suelo Rural la implantación de actividades no propias de su condición, con diversas escalas y condiciones de habilitación. Esta dinámica responde, entre otros aspectos, a la conjunción

de las siguientes situaciones: un valor del Suelo Rural sensiblemente menor al del Suelo Suburbano que admite estos usos; una debilidad institucional para hacer efectiva: la normativa, las sanciones correspondientes y la reversión de las transformaciones realizadas irregularmente.

Una vez implantadas estas actividades, se reconocen externalidades que tensionan su entorno. En particular se detecta que las actividades logísticas requieren sucesivas ampliaciones de las superficies de acopio y/o estacionamiento de camiones, que en varios casos son respaldadas por autorizaciones formales. Estas actividades van paulatinamente consumiendo mayores áreas de suelo rural productivo y sus dinámicas generan distorsiones en el entorno que afectan la viabilidad de las actividades agropecuarias existentes (alto tránsito de camiones, particulado, modificación de condiciones ambientales e hidráulicas, entre otras).

La modificación de las condiciones de producción agropecuaria, y la expectativa de una valorización del suelo por su demanda para actividades logísticas desestimula la actividad agropecuaria en los predios linderos y favorece la reconversión irregular a actividades no propias del suelo rural, o la venta de los predios a interesados en desarrollar este tipo de actividades, muchas veces asociados a lógicas de especulación que mantienen los predios sin uso a la espera de un cambio normativo.

3. PROPUESTA DE REVISIÓN

3.1 Criterios generales

La propuesta de revisión parcial de las Directrices Departamentales aborda dos dimensiones fuertemente vinculadas: la ordenación del territorio y la gestión de su efectiva transformación. A estos efectos se proponen para los siete Sectores territoriales identificados escenarios de transformación factibles de alcanzar a través de los diferentes dispositivos de ordenación y gestión.

En los siete Sectores se definen los aspectos estructurales en lo que refiere a criterios de ordenación, definición de ámbitos con características diferenciales, infraestructura vial y de drenaje, categorización del suelo, parámetros territoriales y determinaciones particulares.

En vistas a una transformación efectiva de estos ámbitos se recurre según el caso a dispositivos de ordenación y gestión particulares según las condiciones territoriales, las infraestructuras existentes y las oportunidades de gestión y ejecución.

En clave de ordenación, se proponen ajustes a la categorización de suelo recurriendo a diferentes herramientas según el caso:

Asignación de la subcategoría “Suelo Suburbano no Habitacional”: En aquellos ámbitos que la infraestructura tiene un grado de desarrollo aceptable, la aprobación de la Revisión asigna la subcategoría Suelo Suburbano no Habitacional, lo que habilita a la implantación de actividades no habitacionales. De todas formas se requieren mecanismos de gestión que permitan mejorar y complementar la infraestructura existente.

Asignación del atributo de transformabilidad: En la Revisión se adjudica el APT a sectores sin infraestructura o donde se visualizan complejidades de gestión, para los que se definen sus aspectos estructurantes por lo cual se establecen las condiciones para que puedan desarrollarse a través de PAI Abreviado.

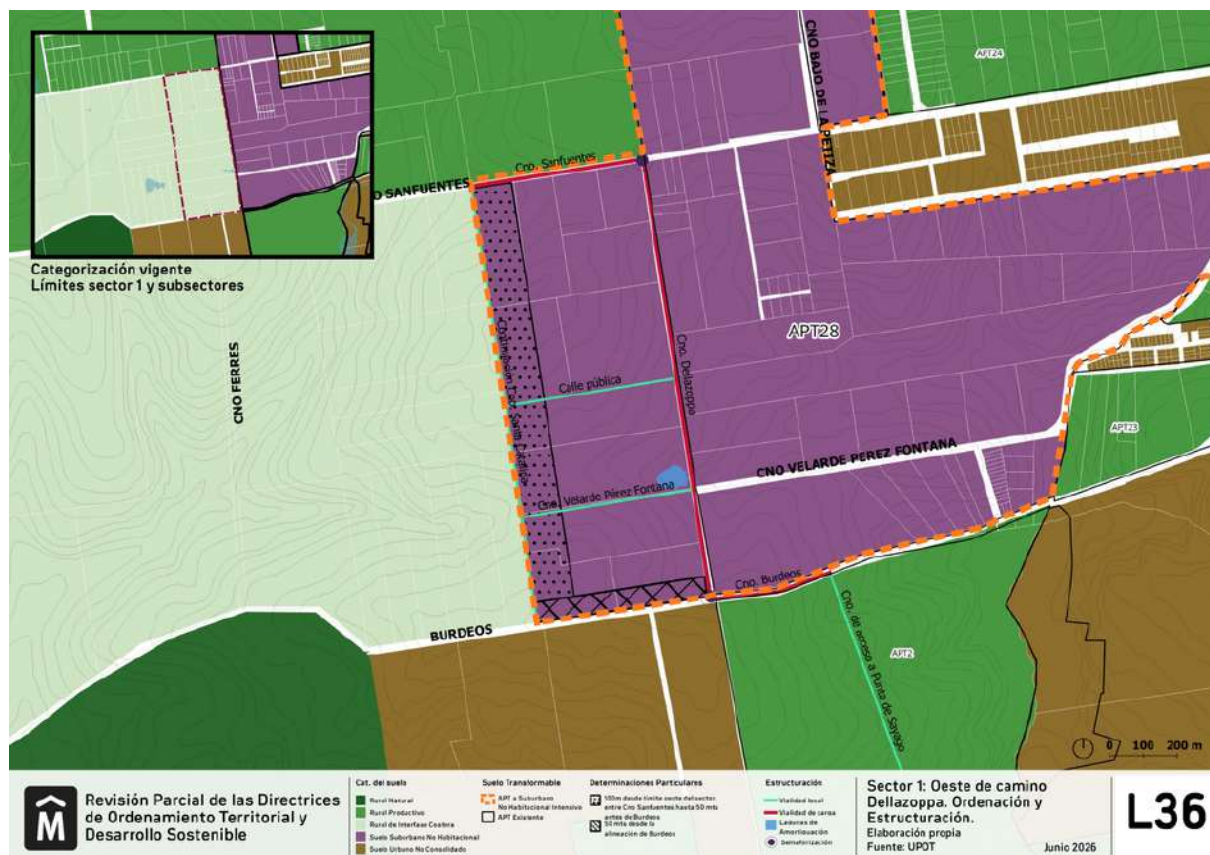
Categorización de las actividades no propias del suelo rural implantadas en suelo rural y asignación de criterios para su gestión: Se analizan todos los casos con actividades logísticas e industriales y se

determina cuáles deben revertirse y cuáles pueden mantenerse. En el caso de las actividades que se mantienen se define en qué condiciones y si se mantiene la categoría de Suelo Rural o se cambia a Suelo Suburbano No Habitacional.

Asimismo, se desarrollan mecanismos de Gestión (en la Memoria de Gestión) que permitan, entre otros aspectos, captar y gestionar los recursos para la efectiva ejecución de las obras necesarias de transformación del suelo.

3.2 Propuestas por sector.

3.2.1 Sector 1: Oeste de camino Dellazoppa



Plano L36 Anexo Cartográfico: Sector 1: Ordenación y estructuración. Elaboración propia. Junio 2026.

Límites

Queda definido por Camino Dellazoppa, Burdeos, continuación Camino Santa Catalina (según Plano Q014), Camino Sanfuentes.

Criterios de ordenación

Extender los usos no habitacionales intensivos, industriales y logísticos, al oeste de Cno. Dellazoppa, en suelos donde las dinámicas territoriales del entorno no propician el desarrollo de actividades productivas rurales.

Fortalecer Cno. Dellazoppa como la vía de cargas que abastece las áreas propuestas.

Articular los usos no habitacionales intensivos propuestos con los propios de las áreas residenciales del entorno mediante el reconocimiento de dos situaciones de borde diferentes:

Borde Sur: sobre Cno. Burdeos, conector vial de carácter urbano que vincula Sta.Catalina con Casabó, se plantean condiciones que favorezcan la localización de actividades y servicios relevantes para las áreas urbanas del entorno.

Borde Oeste: lindante con áreas rurales con procesos recientes de ocupación residencial informal carentes de infraestructura urbana básica. Plantea el desafío de preservar suelo para poder dar respuesta a escenarios inciertos de desarrollo futuro, generando áreas de amortiguación que eviten impactos negativos en las áreas residenciales informales del entorno.

Categorización del Suelo

Categoría de suelo: Asignación de la categoría de suelo Suburbano a los predios comprendidos entre Cno. Dellazoppa, Burdeos, continuación Camino Santa Catalina (según Plano Q014), Camino Sanfuentes.

Subcategoría de Suelo: Suburbano No Habitacional.

Área Diferenciada: Rincón del Cerro Oeste.

Atributo de transformabilidad: Se incorpora al sector con Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo, APT 28.

Parámetros territoriales: Rigen las condiciones establecidas por las Normas Complementarias para el Suelo Suburbano no Habitacional.

Condiciones particulares

En los primeros 50 m medidos a partir de la alineación de Burdeos no podrán localizarse acopios a cielo abierto (áridos, rolos, granos, entre otros), estacionamientos de camiones, acopio de vehículos a cielo abierto, ni playas de contenedores.

En los primeros 100 m medidos a partir del límite oeste del sector, entre Cno. Sanfuentes hasta 50 m antes de Burdeos, no podrán localizarse acopios a cielo abierto (áridos, rolos, granos, entre otros), estacionamientos de camiones, acopio de vehículos a cielo abierto, playas de contenedores ni construcciones que en conjunto superen los 200 m².

Estructuración

Infraestructura vial

Vías de carga. Las vías de carga que abastecen este nuevo ámbito serán las siguientes:

1. Cno. Dellazoppa: principal vía de carga de este ámbito. Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo *Suburbano* que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. En este sentido se ampliará la alineación de Cno. Dellazoppa hacia el oeste hasta alcanzar los 30 m de ancho.

2. Cno. Burdeos: el tramo entre Cno. Dellazoppa y Cno. de acceso a Punta de Sayago se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto.
3. Cno. Sanfuentes: el tramo que abastece los predios suburbanos se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto.
4. El transporte pesado solo podrá ingresar a los predios de este sector desde Cno. Dellazoppa y Cno. Sanfuentes.

Se realizarán las semaforizaciones necesarias para permitir la coexistencia del transporte de carga con los demás modos de transporte, fundamentalmente en el encuentro de Cno. Dellazoppa con Cno. Sanfuentes y Cno. Burdeos donde estos últimos cumplen tanto el rol de vías de carga como de conectores urbanos y rurales

Vías Locales. Se plantean las siguientes vías para conectar las áreas residenciales del entorno, en particular el asentamiento Nuevo Comienzo y San Miguel (al Oeste de este ámbito) con la red vial. Esta vialidad se realizará en función de los escenarios futuros de transformación integral del entorno.

1. Continuación Cno. Santa Catalina: se realizará la apertura de la continuación de Cno. Santa Catalina vinculando Burdeos con Cno. Sanfuentes. Se acondicionará con carácter urbano. No admitirá tránsito pesado de cargas. Se realizará una alineación de 20m de ancho.
2. Continuación Cno. Velarde Pérez Fontana: se realizará la apertura de la continuación de Cno. Velarde Pérez Fontana vinculando Cno. Dellazoppa con la continuación de Cno. Santa Catalina. Esta calle se realizará según los requerimientos de protección y acceso al colector de saneamiento que se dirige al bombeo del emisor subacuático de Punta Yeguas localizado al Oeste por Burdeos. Se acondicionará con perfil rural incorporando sendas peatonales. No admitirá tránsito pesado de cargas. Se realizará una alineación de 20m de ancho.
3. Cno. existente: se consolidará el camino existente al norte de la Continuación Cno. Velarde Pérez Fontana. Se acondicionará con perfil rural incorporando sendas peatonales. No admitirá tránsito pesado de cargas. Se realizará una alineación de 20m de ancho.

Infraestructura ambiental y de drenaje

Laminación

En el cruce de la continuación Cno. Velarde Pérez Fontana y Cno. Dellazoppa se preverá área de laminación para gestionar la escorrentía de la cañada tributaria de la Cañada del Tala.

Gestión de cursos de agua y escorrentías

Para la gestión de los puntos bajos a la interna de los predios se deberá contar con el aval de la Administración a través de las oficinas competentes.

Se deben respetar las condiciones de ingreso y egreso de cursos de agua y escorrentías a los predios, de forma de evitar alteraciones en el entorno. Se deberá amortiguar hasta impacto cero el caudal de periodo de retorno 2, 10 y hasta 100 años, lo que se evaluará por la oficina competente.

No se realizarán intervenciones que desconecten los cuerpos de agua con su planicie de inundación. No se podrá modificar el recorrido de los cuerpos de agua (arroyos, cañadas y humedales) salvo que se realice proyecto avalado por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua. Se deberá

mantener una faja mínima de 10 metros en cada margen de acceso libre para tareas de mantenimiento.

Asociada a la infraestructura vial

Los proyectos de infraestructura vial deben ser evaluados por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua para considerar la incorporación de criterios de diseño que contribuyan a una mejora de las condiciones de inundabilidad del sistema natural que constituyen los cuerpos de agua.

En la vialidad propuesta se realizarán, siempre que sea posible, cunetas de perfil ancho (mínimo 2 m) y poco profundo a ambos lados de la calzada.

En el cruce de cauces mediante alcantarillas o puentes se colocará una barrera física que evite la disposición de residuos desde la calle al cauce. Esta estrategia se utilizará también en el caso de calles que terminan en un cauce, o que bordeen cuerpos de agua. El proyecto de barrera será evaluado por la oficina competente.

En el caso de calles bordeando cuerpos de agua se dejará siempre una franja verde de más de 5 m entre el borde del paquete vial (calle, vereda, camino peatonal) y el talud superior del cuerpo de agua. Este espacio se acondicionará según proyecto evaluado por la oficina competente.

Gestión

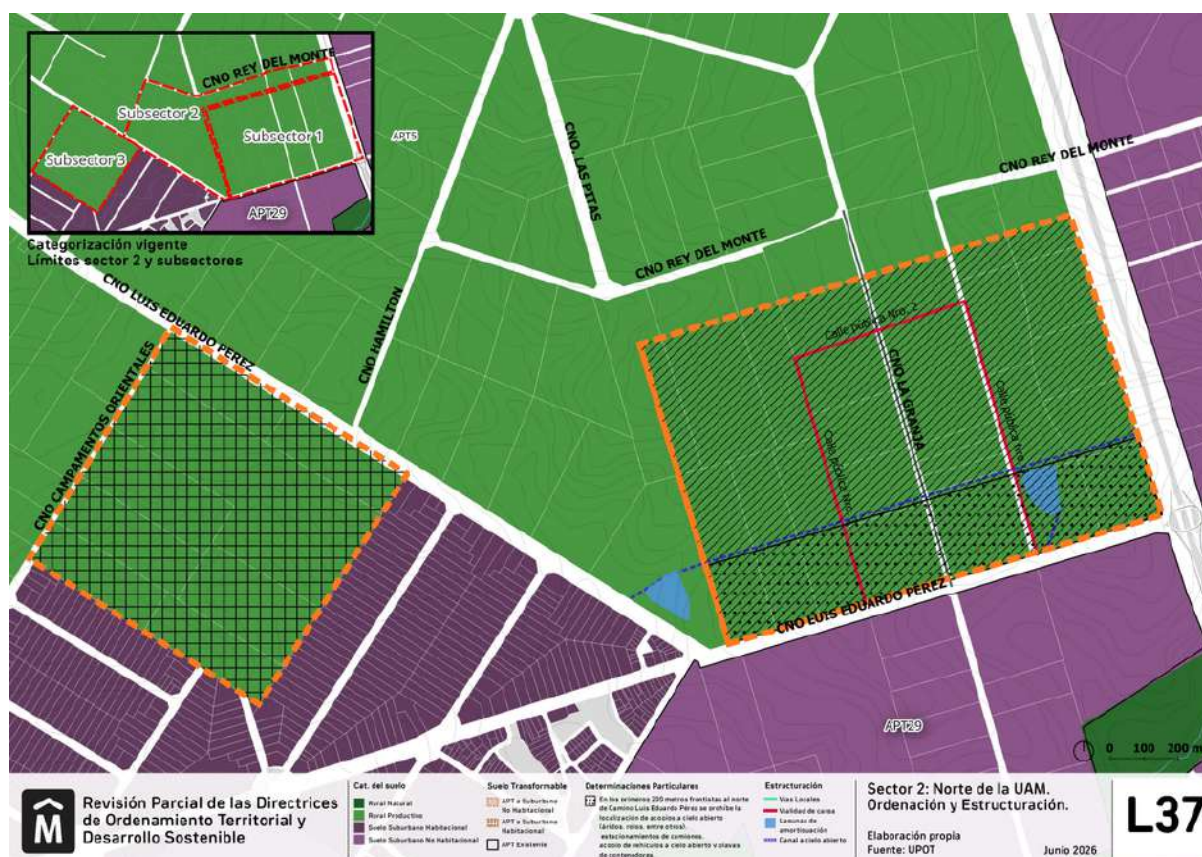
La asignación de la subcategoría de suelo Suburbano No Habitacional habilita a iniciar la Gestión de Implantación de Emprendimientos prevista en las Normas Complementarias del Suelo Suburbano.

En el momento de proceder a la implantación en uno o más predios de los usos no habitacionales previstos, y en el marco de las gestiones correspondientes, se deberá realizar:

- cesión de las afectaciones para apertura de calles e infraestructuras de soporte que surjan de las gestiones de implantación.
- construcción efectiva de las infraestructuras que surjan de las gestiones de implantación.
- reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS cuando implique fraccionamientos y procesos de urbanización.
- el pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y, en caso de corresponder por mayor aprovechamiento.

Los recursos que surjan por el pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento se volcarán a un fondo de gestión para el acondicionamiento y la mejora de la Infraestructura existente, dando prioridad a la mejora de Cno. Dellazoppa.

3.2.2 Sector 2. Norte de la UAM



Plano L37 Anexo Cartográfico: Sector 2: Ordenación y estructuración. Elaboración propia. Junio 2026

Límites

Queda definido por Ruta Nacional N°5, Cno. Luis Eduardo Pérez, los límites actuales del suelo suburbano habitacional (área diferenciada Los Bulevares), Camino Campamentos Orientales, Camino Luis Eduardo Pérez, Cno. Hamilton y Cno. Rey del Monte.

Criterios de ordenación

Extender los usos no habitacionales intensivos, industriales y logísticos al Norte de Cno. Luis Eduardo Pérez, en suelos donde las dinámicas territoriales del entorno y en particular la presencia de la UAM, ponen en cuestión el desarrollo de actividades productivas rurales.

Articular los usos no habitacionales intensivos propuestos con los propios de las áreas rurales al norte de Cno. Rey del Monte manteniendo áreas de Suelo Rural al sur de dicho camino.

Articular los usos no habitacionales intensivos propuestos con los propios de las áreas rurales al oeste de Cno. Hamilton manteniendo áreas de Suelo Rural al este de dicho camino.

Favorecer sobre Cno. Luis Eduardo Pérez la instalación de actividades con mayor intercambio con las dinámicas de la UAM.

Desarrollar la infraestructura vial interna que minimice los impactos en el entorno, en particular la congestión de Luis Eduardo Pérez y desaliente las presiones de avance sobre el suelo rural.

Desarrollar la infraestructura de drenaje que evite impactos negativos en el entorno producto de la mayor impermeabilización del suelo, en particular el aumento de escorrentías hacia predios de la UAM y el arroyo Pantanoso, con la potencial afectación de áreas urbanas de Paso de la Arena.

Dirigir las tensiones de transformación en el entorno de Los Bulevares hacia usos habitacionales a través de habilitar escenarios de transformación en este sentido.

Categorización del Suelo

Subsector 1. - Queda definido por Ruta Nacional N°5, Cno. Luis Eduardo Pérez, límite oeste del padrón N° 407.378 y su continuación, línea paralela a Cno. Rey del Monte que pasa en forma coincidente con el límite sur del predio Padrón N° 6158.

Categoría de suelo: Rural.

Subcategoría de Suelo: Rural Productivo

Área Diferenciada: Melilla

Atributo de transformabilidad: Sector con Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo.

Parámetros territoriales: Hasta tanto no se haga efectiva la transformación rigen los parámetros del Suelo Rural Productivo. Luego de su efectiva transformación rigen las condiciones establecidas en las Normas Complementarias en Suelo Suburbano. I.

Determinaciones particulares: Los predios de este sector sólo podrán tener acceso de tránsito pesado de cargas desde la vialidad de cargas propuesta. En los primeros 200 m frentistas al norte de Cno. Luis Eduardo Pérez no podrán localizarse acopios a cielo abierto (áridos, rolos, entre otros), estacionamientos de camiones, acopio de vehículos a cielo abierto ni playas de contenedores. En los primeros 20 m a partir del límite con el Subsector 2 se realizará tratamiento admitido en el retiro perimetral y se incorporará arbolado según criterio a definir por las oficinas competentes. Las actividades que impliquen acopio a cielo abierto (fuera de los 200 m frentistas a Cno. Luis E. Perez) acondicionarán sus límites con elementos vegetales según criterio a definir por las oficinas competentes.

Quedan excluidas, por el plazo de 10 años, las actividades complementarias de la Unidad Agroalimentaria Metropolitana (UAM) y en general las actividades de procesamiento, conservación, maduración, logística y comercialización de alimentos que cumplan con las condiciones para establecerse dentro del recinto de la UAM definidas por sus órganos de Dirección.

La Comisión Especial de la comercialización mayorista hortofrutícola (Artículo D.1479.3 del Digesto Departamental) deberá dictaminar en cada caso, con carácter vinculante, si la actividad queda comprendida dentro de la exclusión. El referido pronunciamiento de la citada Comisión abarca las solicitudes de nuevas implantaciones o de modificaciones de establecimientos o comercios en el Subsector. Esta comisión podrá modificar el plazo de exclusión establecido.

Subsector 2. Queda definido por Cno. Luis Eduardo Pérez, Cno. Hamilton, Cno. Rey del Monte, Ruta Nacional N°5, línea paralela a Cno. Rey del Monte que pasa en forma coincidente con el límite sur del predio Padrón N° 6158, límite oeste del padrón N° 407.378 y su continuación.

Categoría de suelo: Rural.

Subcategoría de Suelo: Rural Productivo.

Parámetros territoriales: Rigen las Normas Complementarias del Suelo Rural.

Determinaciones particulares: Las áreas al oeste de Continuación Las Pitas se consideran aptas para localización de predios feriales compatibles con las áreas urbanas y rurales del entorno.

Subsector 3. Queda definido por Camino Campamentos Orientales, Camino Luis E. Perez y el límite actual del suelo suburbano habitacional, área diferenciada Los Bulevares.

Categoría del suelo: Rural

Subcategoría de Suelo: Entorno de Luis Batlle Berres

Atributo de transformabilidad: Sector con Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano Habitacional.

Parámetros territoriales: Hasta tanto no se haga efectiva la transformación rigen los parámetros del Suelo Rural Productivo, área diferenciada entorno de Luis Batlle Berres.

Estructuración

Infraestructura vial

Vías de carga. Se realizará la apertura de dos vías perpendiculares a Cno. Luis Eduardo Pérez y una vía de conexión entre ellas

1- Perpendicular a Cno. Luis Eduardo Pérez al norte cuya alineación este coincide con el límite oeste de los predios padrones N°43675, 6154, 6155 y 6156 y se extiende hasta el límite norte del predio Padrón N° 6156. Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación será de 30 m de ancho.

2- Perpendicular a Cno. Luis Eduardo Pérez al norte cuya alineación oeste coincide con el límite este de los predios padrones N°43676, 43677, 43678, 43679 y 43682 y se extiende hasta la continuación del límite norte del predio padrón N° 6156. Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación será de 30 m de ancho.

3- Calle paralela a Cno. Luis Eduardo Pérez que conecta las dos mencionadas anteriormente por sus extremos norte. Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación será de 30 m de ancho.

Vías locales

1- Cno. de la Granja. Se mantiene su perfil rural para cumplir su rol de conectividad con las áreas rurales al norte. Se incorporará senda peatonal. No admite tránsito pesado de carga.

Infraestructura ambiental y de drenaje

Se desarrollará infraestructura de drenaje con el fin de mitigar el aumento de escorrentías hacia el arroyo Pantanoso por aumento de impermeabilización del ámbito, evitando la afectación del predio de la UAM y las áreas residenciales de Paso de la Arena.

Canal a cielo abierto

Para captar los drenajes de este Subsector se realizará canal a cielo abierto paralelo a Cno. Luis Eduardo Pérez (Tramo al que da frente la UAM), a 200m de su alineación Norte. Dicho canal tendrá taludes con cobertura vegetal con un perfil extendido que facilite su mantenimiento. Se extenderá entre el predio padrón N° 407377 y el límite de predio padrón N° 418291 sobre la Ruta Nacional N° 5 y descargará en dos lagunas de amortiguación ubicadas en sus extremos. Se definirá servidumbre de 20 m de ancho en toda la extensión del canal afectando los predios involucrados.

Lagunas de amortiguación

Para recibir las aguas del canal a cielo abierto se realizarán dos lagunas de amortiguación localizadas en sus extremos, una en el predio padrón N° 407377 y otra en el predio padrón N° 418284.

Gestión de cursos de agua y escorrentías

Para la gestión de los puntos bajos a la interna de los predios se deberá contar con el aval de la Administración a través de las oficinas competentes.

Se deben respetar las condiciones de ingreso y egreso de cursos de agua y escorrentías a los predios, de forma de evitar alteraciones en el entorno. Se deberá amortiguar hasta impacto cero el caudal de periodo de retorno 2, 10 y hasta 100 años, lo que se evaluará por la oficina competente.

No se realizarán intervenciones que desconecten los cuerpos de agua con su planicie de inundación. No se podrá modificar el recorrido de los cuerpos de agua (arroyos, cañadas y humedales) salvo que se realice proyecto avalado por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua. Se deberá mantener una faja mínima de 10 metros en cada margen de acceso libre para tareas de mantenimiento.

Asociada a la infraestructura vial

Los proyectos de infraestructura vial deben ser evaluados por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua para considerar la incorporación de criterios de diseño que contribuyan a una mejora de las condiciones de inundabilidad del sistema natural que constituyen los cuerpos de agua.

En la vialidad propuesta se realizarán, siempre que sea posible, cunetas de perfil ancho (mínimo 2 m) y poco profundo a ambos lados de la calzada.

En el cruce de cauces mediante alcantarillas o puentes se colocará una barrera física que evite la disposición de residuos desde la calle al cauce. Esta estrategia se utilizará también en el caso de calles que terminan en un cauce, o que bordeen cuerpos de agua. El proyecto de barrera será evaluado por la oficina competente.

En el caso de calles bordeando cuerpos de agua se dejará siempre una franja verde de más de 5 m entre el borde del paquete vial (calle, vereda, camino peatonal) y el talud superior del cuerpo de agua. Este espacio se acondicionará según proyecto evaluado por la oficina competente.

Gestión

En el subsector 1 la asignación del Atributo de Potencialmente Transformable a subcategoría de suelo Suburbano No Habitacional en el marco de la Revisión de un instrumento, junto a la definición de criterios de ordenación, estructuración del subsector (Infraestructura vial, infraestructura de

drenaje), parámetros territoriales y determinaciones particulares que se proponen en esta revisión, habilita a iniciar un Programa de Actuación Integrada Abreviado (PAI abreviado) el cual debe ser aprobado por la Junta Departamental

Se admitirá la implantación de actividades no habitacionales, cumpliendo con los criterios que defina el IOT correspondiente (PAI abreviado) una vez que se creen las Unidades de Actuación y se cumplan las siguientes obligaciones:

- cesión de las afectaciones para apertura de calles e infraestructuras de soporte
- construcción efectiva de las infraestructuras
- reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS
- definición de cargas, beneficios y precio compensatorio por retorno de valorizaciones y en caso de corresponder mayor aprovechamiento. El pago correspondiente deberá hacerse efectivo en el momento de proceder a la implantación de la actividad.
- se considera carga del desarrollo el mantenimiento de las condiciones de servicio del abastecimiento de agua de la UAM brindado actualmente por pozos de agua ubicados en el subsector 1.

Una vez se den cumplimiento a las obligaciones descritas las áreas en cuestión pasarán a ser Suelo Suburbano No Habitacional mediante resolución del Ejecutivo Departamental.

En tanto no se desarrolle el PAI abreviado, rigen las determinaciones del Suelo Rural Productivo, área diferenciada Melilla.

Los recursos que surjan por el pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento se volcarán a un fondo de gestión para la construcción y mejoramiento de la Infraestructura vial y de drenaje propuesta en la revisión y desarrollada en las Unidades de Actuación correspondientes

En el subsector 3 la asignación del Atributo de Potencialmente Transformable a subcategoría de suelo Suburbano Habitacional en el marco de la Revisión de un instrumento, junto a la definición de criterios de ordenación, habilita a iniciar un Programa de Actuación Integrada Abreviado (PAI abreviado), el cual debe ser aprobado por la Junta Departamental.

Se admitirá la implantación de actividades habitacionales, cumpliendo con los criterios que defina el IOT correspondiente (PAI abreviado) una vez que se creen las Unidades de Actuación y se cumplan las siguientes obligaciones:

- cesión de las afectaciones para apertura de calles e infraestructuras de soporte
- construcción efectiva de las infraestructuras
- reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS
- definición de cargas, beneficios y precio compensatorio por retorno de valorizaciones y en caso de corresponder posible mayor aprovechamiento. El pago correspondiente deberá hacerse efectivo en el momento de proceder a la implantación de la actividad.

Una vez se den cumplimiento a las obligaciones descritas las áreas en cuestión pasarán a ser Suelo Suburbano Habitacional mediante resolución del Ejecutivo Departamental.

En tanto no se desarrolle el PAI abreviado, rigen las determinaciones del Suelo Rural Productivo, área diferenciada Melilla.

3.2.3 Sector 3. Norte de APT 3



Plano L38 Anexo Cartográfico: Sector 3: Ordenación y estructuración. Elaboración propia. Junio 2026

Límites

Queda definido por Ruta Nacional N°5, Cno. Melilla, Cno. Fauquet, predios frentistas al oeste a la Ruta Nacional N° 5 entre Cno. Fauquet y la margen izquierda del A° Las Piedras en una profundidad no mayor a 300 mts., margen izquierda del A° Las Piedras, predios frentistas al este de la Ruta Nacional N° 5 entre la margen izquierda del A° Las Piedras y Cno. Fauquet, Cno. Fauquet, Ruta N°102.

Criterios de ordenación

Extender los usos no habitacionales, industriales y logísticos, a las áreas de este sector, en suelos donde las dinámicas territoriales del entorno no propician el desarrollo de actividades productivas rurales.

Articular criterios de ordenación y gestión con los correspondientes al APT 3 en proceso de transformación.

Evitar situaciones que generen nuevas presiones sobre el suelo rural del entorno.

Minimizar los puntos de conexión vial del transporte de cargas a las rutas nacionales.

Asegurar la compatibilidad de los usos logísticos y rurales en el eje de Camino Fauquet.

Categorización del suelo

Categoría de suelo: Rural.

Subcategoría de suelo: Rural Productivo.

Atributo de transformabilidad: Se incorpora al sector con Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo, APT 3.

Parámetros territoriales: Hasta tanto no se haga efectiva la transformación rigen los parámetros del Suelo Rural Productivo. Luego de su efectiva transformación rigen las condiciones establecidas por las Normas Complementarias en Suelo Suburbano.

Condiciones particulares

Determinaciones particulares: Los predios de este sector sólo podrán tener acceso de tránsito pesado de cargas desde Cno. Fauquet, Cno. Melilla, Gervasio Rodríguez y desde las calles de servicio propuestas, paralelas a ambos lados de Ruta Nacional N° 5.

El retiro frontal sobre Camino Fauquet será de 15 mts.

Estructuración

Infraestructura vial

Vías de carga. Se definen las siguientes vías de carga para abastecer el ámbito:

1- Cno.Fauquet. Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación se ampliará al Sureste hasta alcanzar los 30 m de ancho.

2- Cno.Melilla entre Rutas Nacionales N° 5 y 102: Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto.

3- Gervasio Rodríguez: Se acondicionará como vía de servicio a la ruta. Queda incluida dentro de las alineaciones de la Ruta Nacional N° 5 por lo cual su viabilidad y diseño requiere la intervención del MTOP.

4- Paralelas a Ruta Nacional N°5: Se propone la apertura de vías de servicio a ambos lados de Ruta Nacional N° 5 al norte de Camino Fauquet. Se propone que tengan acceso desde Cno. Fauquet y desde rotonda a conformar en el retorno existente de Ruta Nacional N° 5 próximo al límite Departamental. Queda incluida dentro de las alineaciones de la Ruta Nacional N° 5 por lo cual su viabilidad y diseño requiere la intervención del MTOP.

Vías locales

1- Cno. Progreso. Se mantiene su perfil rural para cumplir su rol de conectividad con las áreas rurales al norte. Se incorporará senda peatonal. No admite tránsito pesado de carga.

Infraestructura ambiental y de drenaje

Gestión de cursos de agua y escorrentías

Para la gestión de los puntos bajos a la interna de los predios se deberá contar con el aval de la Administración a través de las oficinas competentes.

Se deben respetar las condiciones de ingreso y egreso de cursos de agua y escorrentías a los predios, de forma de evitar alteraciones en el entorno. Se deberá amortiguar hasta impacto cero el caudal de periodo de retorno 2, 10 y hasta 100 años, lo que se evaluará por la oficina competente.

No se realizarán intervenciones que desconecten los cuerpos de agua con su planicie de inundación. No se podrá modificar el recorrido de los cuerpos de agua (arroyos, cañadas y humedales) salvo que se realice proyecto avalado por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua. Se deberá mantener una faja mínima de 10 metros en cada margen de acceso libre para tareas de mantenimiento.

Asociada a la infraestructura vial

Los proyectos de infraestructura vial deben ser evaluados por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua para considerar la incorporación de criterios de diseño que contribuyan a una mejora de las condiciones de inundabilidad del sistema natural que constituyen los cuerpos de agua.

En la vialidad propuesta se realizarán, siempre que sea posible, cunetas de perfil ancho (mínimo 2 m) y poco profundo a ambos lados de la calzada.

En el cruce de cauces mediante alcantarillas o puentes se colocará una barrera física que evite la disposición de residuos desde la calle al cauce. Esta estrategia se utilizará también en el caso de calles que terminan en un cauce, o que bordeen cuerpos de agua. El proyecto de barrera será evaluado por la oficina competente.

En el caso de calles bordeando cuerpos de agua se dejará siempre una franja verde de más de 5 m entre el borde del paquete vial (calle, vereda, camino peatonal) y el talud superior del cuerpo de agua. Este espacio se acondicionará según proyecto evaluado por la oficina competente.

Gestión

La asignación del Atributo de Potencialmente Transformable a subcategoría de suelo Suburbano no Habitacional en el marco de la Revisión de un instrumento, junto a la definición de criterios de ordenación, estructuración del subsector (Infraestructura vial, infraestructura de drenaje), parámetros territoriales y determinaciones particulares, habilita a iniciar un Programa de Actuación Integrada Abreviado (PAI abreviado) el cual debe ser aprobado por la Junta Departamental.

Se admitirá la implantación de actividades no habitacionales, cumpliendo con los criterios que defina el IOT correspondiente una vez que se creen las Unidades de Actuación y se cumplan las siguientes obligaciones:

- cesión de las afectaciones para apertura de calles e infraestructuras de soporte.
- construcción efectiva de las infraestructuras.
- reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS.
- definición de cargas, beneficios y precio compensatorio por retorno de valorizaciones y en caso de corresponder posible mayor aprovechamiento. El pago correspondiente deberá hacerse efectivo en el momento de proceder a la implantación de la actividad.

Una vez se den cumplimiento a las obligaciones descritas las áreas en cuestión pasarán a ser Suelo Suburbano No Habitacional mediante resolución del Ejecutivo Departamental. En tanto esto no suceda, rigen las determinaciones del Suelo Rural Productivo.

Los avances en la planificación de la ordenación y estructuración del Sector 3 definido en las Directrices Departamentales (un PAI aprobado, uno en instancia de consulta pública y otro con importantes avances), habilita a desarrollar el Sector mediante Programas de Actuación Integrada Abreviados (PAI abreviado).

Los recursos que surjan por el pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento se volcarán a un fondo de gestión para la construcción y mejoramiento de la Infraestructura vial y de drenaje propuesta en la revisión y desarrollada en las Unidades de Actuación correspondientes

3.2.4 Sector 4. Norte entorno del Arroyo Miguelete



Plano L39 Anexo Cartográfico: Sector 4: Ordenación y estructuración. Elaboración propia. Junio 2026

Límites

Queda definido por Ruta Nacional N°102, Cno. Mendoza, Cno. La Abeja, Arroyo Mendoza, límite sureste del predio padrón N°431070, Arroyo Miguelete, límite suroeste del Padrón N° 401.275, Cno. Cnel. Raíz.

Criterios de ordenación

Extender los usos no habitacionales intensivos, industriales y logísticos, del APT 32 al Este de Camino Cnel. Raíz, aprovechando esta infraestructura y definiendo aquellas áreas de estricta conservación ambiental y de las condiciones hidrológicas del arroyo Miguelete.

Habilitar nuevas áreas para usos no habitacionales, industriales y logísticos, en el sector al Oeste de Cno. Mendoza entre Cno. La Abeja y la Ruta Nacional N°102, definiendo aquellas áreas de estricta conservación ambiental y de las condiciones hidrológicas del arroyo Miguelete y el arroyo Mendoza.

Desarrollar la infraestructura vial interna que permita el acceso a los predios y minimice los impactos en el entorno, optimizando las conexiones con la ruta Nacional N° 102 y Cno. Mendoza.

Desarrollar la infraestructura de drenaje que evite impactos negativos en el entorno producto de la mayor impermeabilización del suelo, en particular de las áreas residenciales formales e informales del entorno.

Asegurar el mantenimiento de los servicios ambientales asociados al Suelo Rural Natural ajustando sus límites,

Categorización del Suelo

Subsector 1. Queda definido por Cno. Coronel Raíz, Ruta Nacional N°102, línea paralela a 200 m del eje de Cno. Cnel. Raíz, límite noroeste del predio padrón N° 401275 y su continuación.

Categoría de suelo: Suburbano.

Subcategoría de suelo: Suburbano No Habitacional.

Área Diferenciada: Parque de actividades del oeste.

Atributo de transformabilidad: Se incorpora al sector con Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo, APT 32.

Subsector 2. Queda definido por Ruta Nacional N° 102, Cno. Mendoza, Cno. La Abeja y su continuación, límite Sur del predio padrón N° 431071, curva de nivel 26 m, Cno. Benito Berges, límite oeste del predio padrón N° 153487, límite sur de los predios padrones N°100451 y 100452, curva de nivel 24 m, límite oeste del predio padrón N° 100452

Categoría de suelo: Rural.

Subcategoría de suelo: Rural de Interfase.

Atributo de transformabilidad: Sector con Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo.

Parámetros territoriales: Hasta tanto no se haga efectiva la transformación rigen las Normas complementarias en Suelo Rural. Luego regirán las condiciones establecidas en las Normas Complementarias en Suelo Suburbano.

Condiciones particulares

Los predios del subsector 2 sólo podrán tener acceso de vehículos de carga pesados desde las vías de cargas definidas. Los predios Frentistas a Cno. La Abeja deberán acondicionar el retiro frontal a dicha calle con arbolado según criterios definidos por las oficinas competentes, asimismo, los usos

de estos predios deben ser compatibles con el uso residencial en lo referente a emisiones, particulado y ruidos, no admitiéndose en los 200 m frentistas acopio de áridos, estacionamientos y zonas de carga y descarga sin pavimentar y acopio de granos.

Subsector 3. Queda definido entre el Subsector 1 y el Subsector 2 y se corresponde con el área de mayor fragilidad ecosistémica y ambiental.

Categoría de suelo: Rural.

Subcategoría de Suelo: Rural Natural. Se ajustan los límites del suelo rural natural a partir de los criterios ambientales definidos por la UGICA.

Parámetros territoriales: Rigen las Normas Complementarias del Suelo Rural.

Estructuración

Infraestructura vial

Vías de carga. Se definen las siguientes vías de carga para abastecer el ámbito:

1- Cno. Cnel. Raíz: Se acondicionará según perfiles definidos en la propuesta de Normas Complementarias de Suelo Suburbano⁷ que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación se mantendrá en 36 m de ancho, vigente actualmente.

2- Paralela a Cno. La Abeja: Se realizará apertura de calle paralela a Cno. La Abeja inmediatamente al norte, desde Cno. Mendoza 300 m al Oeste. Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación será de 30 m de ancho.

3- Paralela a Cno. Berges: Se realizará apertura de calle paralela a Cno. Berges a eje del límite Norte de los predios padrones N° 153484, 411317, 153485, 162184, 153486, 153487, 15488 y 15489. Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación será de 30 m de ancho. La extensión se ajustará según las estrategias de preservación del arroyo Miguelete y el sistema de conectividad transversal propuesto.

4- Cno. Benito Berges: Se acondicionará según perfiles definidos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto, desde la conexión propuesta con Camino La Abeja al Oeste hasta el límite oeste del predio padrón N° 431071. La carga pesada no podrá acceder a Cno. Berges desde Cno. Mendoza. Su alineación se ampliará a 30 m de ancho.

5- Calles que conectan hacia el norte la paralela a Camino La Abeja propuesta: Se realizará apertura de conexión entre paralela a Cno. La Abeja y Cno. Berges en el límite del padrón N°431075, y entre Cno. Berges y paralela a Cno. Berges propuesta en el ítem 3 de este apartado, en el límite del padrón N°153484. Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación será de 30 m de ancho.

⁷ Las Normas Complementarias en Suelo Suburbano se tramitan por exp. 2022-6401-98-000045 y se encuentran en sus etapas finales de elaboración.

6- Calle que conecte Cno. Berges, su paralela y la Ruta Nacional N° 102: Se realizará esta calle de conexión a la Ruta Nacional N° 102 con trazado a definir según la protección del arroyo Miguelete y el arroyo Mendoza y las condiciones topográficas del terreno. Se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. La conexión a Ruta nacional N° 102 requiere la intervención del MTOP. Se sugiere que la conexión sea en el límite este de los padrones N° 153486 y 100450, lo que deberá precisarse a partir de estudios específicos.

Infraestructura ambiental y de drenaje

Canal a cielo abierto

Los predios padrones N° 431074, 431075, 431123, 153484, 161908 y 92206 se encuentran en un área especialmente sensible de ser impermeabilizada por la potencial afectación a las áreas con usos residenciales informales y formales al Sur de Cno. La Abeja. Para captar los escurrimientos de este Subsector se realizará una conducción a cielo abierto cuyo eje se extenderá entre el vértice noreste del predio padrón N° 431074 y el vértice suroeste del predio padrón N°431073. Dicha conducción tendrá taludes con cobertura vegetal con un perfil extendido que facilite su mantenimiento. Descargará en el arroyo Mendoza aguas abajo de las áreas residenciales al Sur de Cno. La Abeja. Se definirá servidumbre de 20 m de ancho en toda la extensión del canal afectando los predios involucrados. De todas formas, en los procedimientos de implantación de actividades se estudiará particularmente la necesidad de medidas de mitigación de escorrentías adicionales.

Gestión de cursos de agua y escorrentías

Para la gestión de los puntos bajos a la interna de los predios se deberá contar con el aval de la Administración a través de las oficinas competentes.

Se deben respetar las condiciones de ingreso y egreso de cursos de agua y escorrentías a los predios, de forma de evitar alteraciones en el entorno. Se deberá amortiguar hasta impacto cero el caudal de periodo de retorno 2, 10 y hasta 100 años, lo que se evaluará por la oficina competente.

No se realizarán intervenciones que desconecten los cuerpos de agua con su planicie de inundación. No se podrá modificar el recorrido de los cuerpos de agua (arroyos, cañadas y humedales) salvo que se realice proyecto avalado por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua. Se deberá mantener una faja mínima de 10 metros en cada margen de acceso libre para tareas de mantenimiento.

Asociada a la infraestructura vial

Los proyectos de infraestructura vial deben ser evaluados por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua para considerar la incorporación de criterios de diseño que contribuyan a una mejora de las condiciones de inundabilidad del sistema natural que constituyen los cuerpos de agua.

En la vialidad propuesta se realizarán, siempre que sea posible, cunetas de perfil ancho (mínimo 2 m) y poco profundo a ambos lados de la calzada.

En el cruce de cauces mediante alcantarillas o puentes se colocará una barrera física que evite la disposición de residuos desde la calle al cauce. Esta estrategia se utilizará también en el caso de calles que terminan en un cauce, o que bordeen cuerpos de agua. El proyecto de barrera será evaluado por la oficina competente.

En el caso de calles bordeando cuerpos de agua se dejará siempre una franja verde de más de 5 m entre el borde del paquete vial (calle, vereda, camino peatonal) y el talud superior del cuerpo de agua. Este espacio se acondicionará según proyecto evaluado por la oficina competente.

Gestión

Subsector 1

La asignación de la subcategoría de suelo Suburbano No Habitacional habilita a iniciar la Gestión de Implantación de Emprendimientos prevista en las Normas Complementarias del Suelo Suburbano una vez puesta en vigencia la Revisión.

En el momento de proceder a la implantación en uno o más predios de los usos no habitacionales previstos, y en el marco de las gestiones correspondientes, se deberá realizar:

- cesión de las afectaciones para apertura de calles e infraestructuras de soporte que surjan de las gestiones de implantación.
- construcción efectiva de las infraestructuras que surjan de las gestiones de implantación.
- reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS cuando implique fraccionamientos y procesos de urbanización.
- el pago del retorno de valorizaciones y, en caso de corresponder el precio compensatorio por mayor aprovechamiento

Los recursos que surjan por el pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento se volcarán a un fondo de gestión que se utilizará fundamentalmente para la mejora de la Infraestructura existente dando prioridad a la mejora de Cno. Cnel. Raíz.

Subsector 2

La asignación del Atributo de Potencialmente Transformable a subcategoría de suelo Suburbano No Habitacional en el marco de la Revisión de un instrumento, junto a la definición de criterios de ordenación, estructuración del subsector (Infraestructura vial, infraestructura de drenaje), parámetros territoriales y determinaciones particulares que se proponen en esta revisión, habilita a iniciar un Programa de Actuación Integrada Abreviado (PAI abreviado) el cual debe ser aprobado por la Junta Departamental

Se admitirá la implantación de actividades no habitacionales, cumpliendo con los criterios que defina el IOT correspondiente (PAI abreviado) una vez que se creen las Unidades de Actuación y se cumplan las siguientes obligaciones:

- cesión de las afectaciones para apertura de calles e infraestructuras de soporte
- construcción efectiva de las infraestructuras
- reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS
- definición de cargas, beneficios y precio compensatorio por retorno de valorizaciones y en caso de corresponder mayor aprovechamiento. El pago correspondiente deberá hacerse efectivo en el momento de proceder a la implantación de la actividad.

Una vez se den cumplimiento a las obligaciones descritas las áreas en cuestión pasarán a ser Suelo Suburbano No Habitacional mediante resolución del Ejecutivo Departamental.

En tanto no se desarrolle el PAI abreviado, rigen las determinaciones del Suelo Rural de Interfase.

Los recursos que surjan por el pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento se volcarán a un fondo de gestión para la construcción y mejoramiento de la Infraestructura vial y de drenaje propuesta en la revisión y desarrollada en las Unidades de Actuación correspondientes.

3.2.5 Sector 5. Sur entorno del Arroyo Miguelete



Plano L40 Anexo Cartográfico. Sector 5: Ordenación y estructuración. Elaboración propia. Junio 2026

Límites

Queda definido por límite norte de los padrones N° 432296, 407685, 92196 y 427377, límite este del padrón N° 427377, Camino Carlos A. López, límite este del padrón N° 106093, Av. de las Instrucciones, Camino Antiguo Camino Colman, límite oeste del padrón N° 162969, Av. de las Instrucciones, Camino Capitán Coralio Lacosta, límite oeste del padrón N° 101.258, límite oeste del padrón N° 106093, límite sur de los Padrones N° 432487, 431903, 143918, 143917 y 106095, límite este del padrón N° 422196, Camino Antiguo Camino Colman, límite este del Padrón N° 421419, Camino Capitán Coralio Lacosta y su continuación, línea que une el extremo suroeste del padrón N° 106.097 con Cno. Carlos A. López en un punto ubicado a 25 mts. de la margen izquierda del Arroyo Miguelete, Cno. Carlos A. López, línea paralela al límite oeste del padrón N° 432296 46 m al este.

Criterios de ordenación

Extender los usos no habitacionales, industriales y logísticos, del APT 32 al Este del Arroyo Miguelete entre Camino Carlos A. López (ambos frentes) y Camino Capitan Lacosta, preservando las áreas de

estricta conservación ambiental e hidrológicas del arroyo Miguelete y asegurando la compatibilidad con las actividades residenciales existentes.

Desarrollar la infraestructura vial interna que permita el acceso a los predios y minimice los impactos en el entorno, optimizando las conexiones con la ruta Nacional N° 102 a través de Carlos A. Lopez y Cnel Raíz, evitando el atravesamiento de áreas residenciales localizadas sobre Camino Antiguo Camino Colman.

Categorización del Suelo

Categoría de suelo: Suburbano.

Subcategoría de suelo: Suburbano No Habitacional

Área Diferenciada: Parque de Actividades del Oeste.

Atributo de transformabilidad: Se incorpora al sector con Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo, APT 32.

En lo referente a la categorización del suelo y el atributo de transformabilidad, en el Padrón N°427377 rige el Decreto JDM N° 37535 del 10/09/2020 y en el Padrón N°421419 rige el Decreto JDM N°37118 del 20/06/2019, en aplicación del Artículo N°28 de las Directrices Departamentales (Dto. JDM N° 34870). Estos predios deberán integrarse a la planificación y gestión que se desarrolle para la transformación del suelo en el resto del Sector 5.

Condiciones particulares

El ingreso y egreso de vehículos de carga pesada a los predios del ámbito sólo podrá realizarse a través del Camino Carlos A. López desde y hacia el oeste evitando el atravesamiento de áreas residenciales localizadas sobre Camino Antiguo Camino Colman. El acceso directo a los predios sólo podrá darse desde vías preferentes de carga. Los usos deben ser compatibles con las áreas residenciales del entorno (APT 9, áreas residenciales sobre Cno. Antiguo Camino Colman, Cno. Cap. Coralio C. Lacosta y Av. Instrucciones), en particular en lo referente a emisiones, particulado y ruidos. Los retiros de predios linderos a predios con usos residenciales tendrán un acondicionamiento particular según criterios definidos por las oficinas competentes.

Estructuración

Infraestructura vial

Vías de carga. Se definen las siguientes vías de carga para abastecer el ámbito:

1- Cno. Carlos A. López: se acondicionará según perfiles definidos en la Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación se mantendrá en 36 m de ancho, vigente actualmente.

2- Cno. Antiguo Camino Colman: se acondicionará según perfiles definidos en las Normas Complementarias del Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. El tramo al este del límite este del padrón N°422196 tendrá un acondicionamiento particular para minimizar las interferencias del tránsito pesado con las áreas residenciales que atraviesa. Su alineación se ampliará a 25m de ancho.

3- Conexión norte - sur con su alineación oeste sobre el límite este del padrón N° 106097: se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación será de 25 m de ancho.

4- Conexión norte - sur con su alineación este sobre el límite oeste del padrón N° 106093: se acondicionará según perfiles propuestos en las Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación será de 20 m de ancho.

5- Cno. Colman: se mantiene la alineación de Cno. Colman para permitir, según el Plan Casavalle, la conexión de las áreas urbanas de su ámbito con las áreas industriales y logísticas del Parque de Actividades del Oeste.

Infraestructura ambiental y de drenaje

Gestión de cursos de agua y escorrentías

Para la gestión de la zona de puntos bajos y cursos de agua a la interna de los predios se deberá contar con el aval de la Administración a través de las oficinas competentes, en particular en los padrones N° 106097, 167098 y 421418 .

Se deben respetar las condiciones de ingreso y egreso de cursos de agua y escorrentías a los predios, de forma de evitar alteraciones en el entorno. Se deberá amortiguar hasta impacto cero el caudal de periodo de retorno 2, 10 y hasta 100 años, lo que se evaluará por la oficina competente.

No se realizarán intervenciones que desconecten los cuerpos de agua con su planicie de inundación. No se podrá modificar el recorrido de los cuerpos de agua (arroyos, cañadas y humedales) salvo que se realice proyecto avalado por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua. Se deberá mantener una faja mínima de 10 metros en cada margen de acceso libre para tareas de mantenimiento.

Asociada a la infraestructura vial

Los proyectos de infraestructura vial deben ser evaluados por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua para considerar la incorporación de criterios de diseño que contribuyan a una mejora de las condiciones de inundabilidad del sistema natural que constituyen los cuerpos de agua.

En la vialidad propuesta se realizarán, siempre que sea posible, cunetas de perfil ancho (mínimo 2 m) y poco profundo a ambos lados de la calzada.

En el cruce de cauces mediante alcantarillas o puentes se colocará una barrera física que evite la disposición de residuos desde la calle al cauce. Esta estrategia se utilizará también en el caso de calles que terminan en un cauce, o que bordeen cuerpos de agua. El proyecto de barrera será evaluado por la oficina competente.

En el caso de calles bordeando cuerpos de agua se dejará siempre una franja verde de más de 5 m entre el borde del paquete vial (calle, vereda, camino peatonal) y el talud superior del cuerpo de agua. Este espacio se acondicionará según proyecto evaluado por la oficina competente.

Gestión

La asignación de la subcategoría de suelo Suburbano No Habitacional habilita a iniciar la Gestión de Implantación de Emprendimientos prevista en las Normas Complementarias del Suelo Suburbano una vez puesta en vigencia la Revisión.

En el momento de proceder a la implantación en uno o más predios de los usos no habitacionales previstos, y en el marco de las gestiones correspondientes, se deberá realizar:

- cesión de las afectaciones para apertura de calles e infraestructuras de soporte que surjan de las gestiones de implantación.
- construcción efectiva de las infraestructuras que surjan de las gestiones de implantación.
- reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS cuando implique fraccionamientos y procesos de urbanización.
- el pago del retorno de valorizaciones y, en caso de corresponder el precio compensatorio por mayor aprovechamiento

Los padrones de este sector deberán participar de las cargas del desarrollo, en particular la infraestructura vial de soporte y el mantenimiento de las condiciones de servicio del puente de Camino Carlos A. López sobre el Arroyo Miguelete.

Los padrones N°427377, categorizado como Suelo Suburbano No Habitacional por el Decreto JDM N° 37535 del 10/09/2020 y N°421419, categorizado como Suelo Suburbano No Habitacional por el Decreto JDM N°37118 del 20/06/2019, en aplicación del Artículo N°28 de las Directrices Departamentales (Dto. JDM N° 34870), deberán integrarse a la planificación y gestión del Sector 5.

Los recursos que surjan por el pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento se volcarán a un fondo de gestión para la construcción y mejoramiento de la Infraestructura vial y de drenaje propuesta en la revisión y desarrollada en las Unidades de Actuación correspondientes

3.2.6 Sector 6 - Entorno Cesar Mayo Gutierrez y Ruta 102



Plano L41. Anexo Cartográfico: Sector 6. Elaboración propia. Junio 2026

Límites

Queda definido por Ruta N°102 Wilson Ferreira Aldunate, línea a 25 mts. de la margen izquierda de las nacientes del Arroyo Pantanoso, Bernardo Etchevarne, límite noroeste del padrón N° 53.351, límite sur oeste del padrón N° 43.865, límite noroeste del padrón N° 43.685, Camino Osvaldo Rodriguez, límite noroeste del padrón N° 160.616, Camino Vecinal, límite noroeste de los padrones N° 407.257 y 407.266, límite suroeste de los padrones N° 404.005 y 408.910, margen izquierda del Arroyo Las Piedras, Av. Cesar Mayo Gutierrez.

Criterios de ordenación

Visto las transformaciones territoriales del entorno, en particular de las condiciones de accesibilidad con la resolución de cruce con paso a desnivel de la Ruta Nacional N°102 y la Av. César Mayo Gutiérrez, se considera pertinente avanzar en la transformación del suelo en este sector, de Rural Productivo a Suburbano No Habitacional. Asimismo se entiende que es posible la contención de potenciales expansiones sobre suelo rural a partir de la definición de criterios restrictivos fundamentados desde lo ambiental en torno a los puntos bajos de las nacientes del Arroyo Pantanoso.

El acceso y egreso de transporte de carga al sector se realizará por la calle Etchevarne desde y hacia Av. César Mayo Gutiérrez.

No se podrán realizar acopios a cielo abierto.

La fachada sobre la Av. César Mayo Gutiérrez deberá acondicionarse con carácter urbano propio de un estructurador vial.

Categorización del Suelo y parámetros territoriales

Categoría de suelo: Rural.

Subcategoría de suelo: Rural Productivo.

Área caracterizada: Melilla.

Atributo de transformabilidad: Sector con Atributo de Potencialmente Transformable (tipo A) a Suelo Suburbano No Habitacional.

Parámetros territoriales: Hasta tanto no se haga efectiva la transformación rigen las Normas complementarias en Suelo Rural. Luego regirán las condiciones establecidas en las Normas Complementarias en Suelo Suburbano.

Determinaciones particulares: Quedan excluidas actividades de acopio a cielo abierto (madera, granos, contenedores, etc.).

Estructuración

Infraestructura vial

El ingreso y egreso de transporte de carga al ámbito será por las calles Bernardo Etchevarne y Cno.Osvaldo Rodríguez desde y hacia la Av. César Mayo Gutiérrez. Complementariamente se desarrollará la infraestructura vial de preferencia de cargas interna al ámbito.

Vías de carga. – Serán internas al ámbito en función de las implantaciones

1- Bernardo Etchevarne: Se deberán realizar los dispositivos que permitan el giro a la izquierda desde la Av. César Mayo Gutiérrez y el retorno una vez realizado el ingreso al sector. Únicamente en el tramo interno al sector 6 entre Av, César Mayo Gutiérrez y el retorno, la alineación se ampliará a 25 mts de ancho y se acondicionará según perfiles definidos en la Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto.

2- Cno. Osvaldo Rodríguez: Se deberán realizar los dispositivos que permitan el giro a la izquierda desde la Av. César Mayo Gutiérrez y el retorno una vez realizado el ingreso al sector. Únicamente en el tramo interno al sector 6 entre Av, César Mayo Gutiérrez y el retorno, la alineación se ampliará a 25 mts de ancho y se acondicionará según perfiles definidos en la Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto.

3- Vías internas: Se desarrollarán a partir de la calle Bernardo Etchevarne y se acondicionarán según perfiles definidos en la Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su trazado se definirá al desarrollarse el instrumento de transformación del suelo correspondiente.

Infraestructura ambiental y de drenaje

Gestión de cursos de agua y escorrentías

Para la gestión de los puntos bajos a la interna de los predios se deberá contar con el aval de la Administración a través de las oficinas competentes. Se define como área de preservación ambiental (categoría Rural Natural) la asociada a los puntos bajos de las nacientes del arroyo Pantanoso definida por una línea a 25 m de las nacientes del Arroyo Pantanoso, entre Ruta N° 102 W. Ferreira Aldunate y Bernardo Etchevarne.

Se deben respetar las condiciones de ingreso y egreso de cursos de agua y escorrentías a los predios, de forma de evitar alteraciones en el entorno. Se deberá amortiguar hasta impacto cero el caudal de periodo de retorno 2, 10 y hasta 100 años, lo que se evaluará por la oficina competente.

No se realizarán intervenciones que desconecten los cuerpos de agua con su planicie de inundación. No se podrá modificar el recorrido de los cuerpos de agua (arroyos, cañadas y humedales) salvo que se realice proyecto avalado por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua. Se deberá mantener una faja mínima de 10 metros en cada margen de acceso libre para tareas de mantenimiento.

Asociada a la infraestructura vial

Los proyectos de infraestructura vial deben ser evaluados por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua para considerar la incorporación de criterios de diseño que contribuyan a una mejora de las condiciones de inundabilidad del sistema natural que constituyen los cuerpos de agua.

En la vialidad propuesta se realizarán, siempre que sea posible, cunetas de perfil ancho (mínimo 2 m) y poco profundo a ambos lados de la calzada.

En el cruce de cauces mediante alcantarillas o puentes se colocará una barrera física que evite la disposición de residuos desde la calle al cauce. Esta estrategia se utilizará también en el caso de calles que terminan en un cauce, o que bordeen cuerpos de agua. El proyecto de barrera será evaluado por la oficina competente.

En el caso de calles bordeando cuerpos de agua se dejará siempre una franja verde de más de 5 m entre el borde del paquete vial (calle, vereda, camino peatonal) y el talud superior del cuerpo de agua. Este espacio se acondicionará según proyecto evaluado por la oficina competente.

Gestión

La asignación del Atributo de Potencialmente Transformable a subcategoría de suelo Suburbano no Habitacional en el marco de la Revisión de un instrumento, junto a la definición de criterios de ordenación, estructuración del subsector (Infraestructura vial, infraestructura de drenaje), parámetros territoriales y determinaciones particulares, habilita a iniciar un Programa de Actuación Integrada Abreviado (PAI abreviado) el cual debe ser aprobado por la Junta Departamental.

Se admitirá la implantación de actividades no habitacionales, cumpliendo con los criterios que defina el IOT correspondiente una vez que se creen las Unidades de Actuación y se cumplan las siguientes obligaciones:

- cesión de las afectaciones para apertura de calles e infraestructuras de soporte.
- construcción efectiva de las infraestructuras.
- reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS.
- definición de cargas, beneficios y precio compensatorio por retorno de valorizaciones y en caso de corresponder posible mayor aprovechamiento. El pago correspondiente deberá hacerse efectivo en el momento de proceder a la implantación de la actividad.

Límites

Queda definido por Ruta N°8 Brig. Gral. J. A. Lavalleja, límite noroeste del padrón N° 430866, límite noreste del padrón N° 430866, límite sureste del padrón N° 430866, línea que une el vértice norte del padrón N°60.018 y el vértice norte del padrón N°108.185, límite noreste de los padrones N° 108.185 y 184.294, Camino del Regadío, predios frentistas al noreste de Ruta N°102 en una profundidad de 300 mts., margen derecha del A° Toledo, predios frentistas al suroeste de Ruta N°102 en una profundidad de 300 mts., Camino de las Trincheras, Ruta N°102, margen Derecha de Cª de la Grasería a partir de estudios hidrológicos e hidráulicos, límite suroeste del Padrón N°60027, Cno de los Siete Cerros, límite suroeste de los padrones N° 138078 y N° 138039, Cno. Mangangá Prof. Dr. Justo M. Alonso González.

Criterios de ordenación

Se plantea adjudicar a este sector el Atributo de Potencialmente transformable de Rural de Interfase a Suburbano No Habitacional.

El acceso y egreso de transporte de carga al sector se realizará por calles secundarias paralelas a ambos lados de Ruta N°102, y por los tramos de Cno. Mangangá y Cno. de los Siete Cerros que sirven a los predios del sector al suroeste de Ruta N°102

Se propiciará el mantenimiento de la matriz ambiental del entorno

Categorización del Suelo y parámetros territoriales

Categoría de suelo: Rural.

Subcategoría de suelo: Rural de Interfase.

Área caracterizada: Entorno de bañado de Carrasco.

Atributo de transformabilidad: Sector con Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano No Habitacional.

Parámetros territoriales: Hasta tanto no se haga efectiva la transformación rigen las Normas complementarias en Suelo Rural. Luego regirán las condiciones establecidas en las Normas Complementarias en Suelo Suburbano y las que se definan en el PAI correspondiente.

Determinaciones particulares: Quedan excluidas actividades de acopio a cielo abierto (madera, granos, contenedores, autos, etc.).

Se prohíbe la localización de acopios a cielo abierto (áridos, rolos, granos, entre otros), estacionamientos de camiones, acopio de vehículos a cielo abierto, playas de contenedores y otras actividades de alto impacto que pongan en riesgo la matriz ambiental del entorno

Estructuración

Infraestructura vial

El ingreso y egreso de transporte de carga al ámbito será por calles paralelas junto a las Rutas Nacionales y por los caminos Mangangá, Siete Cerros y De las Trincheras en los tramos que correspondan.

Vías de carga.

1- Paralelas a Ruta N°102: Se deberán realizar los dispositivos que permitan el ingreso al sector y el retorno a la Ruta N°102 de forma segura. Se acondicionará según perfiles definidos en la Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto.

2- Camino de los Siete Cerros y Camino Mangangá al Sureste de Ruta N°102 hasta calle transversal propuesta. Se acondicionarán según perfiles definidos en la Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto.

3- Calle transversal que una los Caminos Mangangá y de los Siete Cerros al suroeste de los padrones N° 138.078 y 138.079. Se acondicionarán según perfiles definidos en la Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto.

4- Camino de las Trincheras y Camino de los Siete Cerros al noreste de Ruta 102: Se desarrollarán a partir de la Ruta N° 102 y se deberán realizar los dispositivos que permitan la articulación con la paralela a Ruta N°102. Se acondicionarán según perfiles definidos en la Normas Complementarias de Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto.

Infraestructura ambiental y de drenaje

Gestión de cursos de agua y escorrentías

Para la gestión de los puntos bajos a la interna de los predios se deberá contar con el aval de la Administración a través de las oficinas competentes. Se deberá preservar las áreas comprendidas por la curva de 100 años de retorno de inundaciones (TR100) del arroyo Toledo, el Bañado de Carrasco y la cañada de la Grasería.

Se deben respetar las condiciones de ingreso y egreso de cursos de agua y escorrentías a los predios, de forma de evitar alteraciones en el entorno. Se deberá amortiguar hasta impacto cero el caudal de periodo de retorno 2, 10 y hasta 100 años, lo que se evaluará por la oficina competente.

No se realizarán intervenciones que desconecten los cuerpos de agua con su planicie de inundación. No se podrá modificar el recorrido de los cuerpos de agua (arroyos, cañadas y humedales) salvo que se realice proyecto avalado por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua. Se deberá mantener una faja mínima de 10 metros en cada margen de acceso libre para tareas de mantenimiento.

Asociada a la infraestructura vial

Los proyectos de infraestructura vial deben ser evaluados por la Unidad de Gestión Integral de Cuerpos de Agua para considerar la incorporación de criterios de diseño que contribuyan a una mejora de las condiciones de inundabilidad del sistema natural que constituyen los cuerpos de agua.

En la vialidad propuesta se realizarán, siempre que sea posible, cunetas de perfil ancho (mínimo 2 m) y poco profundo a ambos lados de la calzada.

En el cruce de cauces mediante alcantarillas o puentes se colocará una barrera física que evite la disposición de residuos desde la calle al cauce. Esta estrategia se utilizará también en el caso de

calles que terminan en un cauce, o que bordeen cuerpos de agua. El proyecto de barrera será evaluado por la oficina competente.

En el caso de calles bordeando cuerpos de agua se dejará siempre una franja verde de más de 5 m entre el borde del paquete vial (calle, vereda, camino peatonal) y el talud superior del cuerpo de agua. Este espacio se acondicionará según proyecto evaluado por la oficina competente.

Gestión

La asignación del Atributo de Potencialmente Transformable a subcategoría de suelo Suburbano No Habitacional en el marco de la Revisión de un instrumento, junto a la definición de criterios de ordenación, estructuración del subsector (Infraestructura vial, infraestructura de drenaje), parámetros territoriales y determinaciones particulares que se proponen en esta revisión, habilita a iniciar un Programa de Actuación Integrada Abreviado (PAI abreviado) el cual debe ser aprobado por la Junta Departamental

Se admitirá la implantación de actividades no habitacionales, cumpliendo con los criterios que defina el IOT correspondiente (PAI abreviado) una vez que se creen las Unidades de Actuación y se cumplan las siguientes obligaciones:

- la cesión de las afectaciones para apertura de calles e infraestructuras de soporte.
- la construcción efectiva de las calles e infraestructuras.
- la reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS.
- el pago de cargas, beneficios y precio compensatorio por retorno de valorizaciones y en caso de corresponder mayor aprovechamiento, que deberá hacerse efectivo en el momento de proceder a la implantación de la actividad.

Una vez se den cumplimiento a las obligaciones descritas las áreas en cuestión pasarán a ser Suelo Suburbano No Habitacional mediante resolución del Ejecutivo Departamental.

En tanto no se desarrolle el PAI abreviado, rigen las determinaciones del Suelo Rural de Interfase, área diferenciada Entorno Bañado de Carrasco.

Los recursos que surjan por el pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento se volcarán a un fondo de gestión para la construcción y mejoramiento de la Infraestructura vial y de drenaje propuesta en la revisión y desarrollada en las Unidades de Actuación correspondientes.

3.2.8 Actividades no propias del suelo rural

Se considera la existencia de actividades no propias del suelo rural identificadas por los distintos servicios.

A partir del Relevamiento de Usos en suelo Rural realizado por UCMT, se definieron para cada predio con actividades logísticas, industriales y estacionamientos de camiones, una serie de aspectos y variables para su posterior análisis. Se incorporó información brindada por el Servicio de Evaluación y Control de la Calidad Ambiental (ECCA) y de la Unidad de Logística (UL).

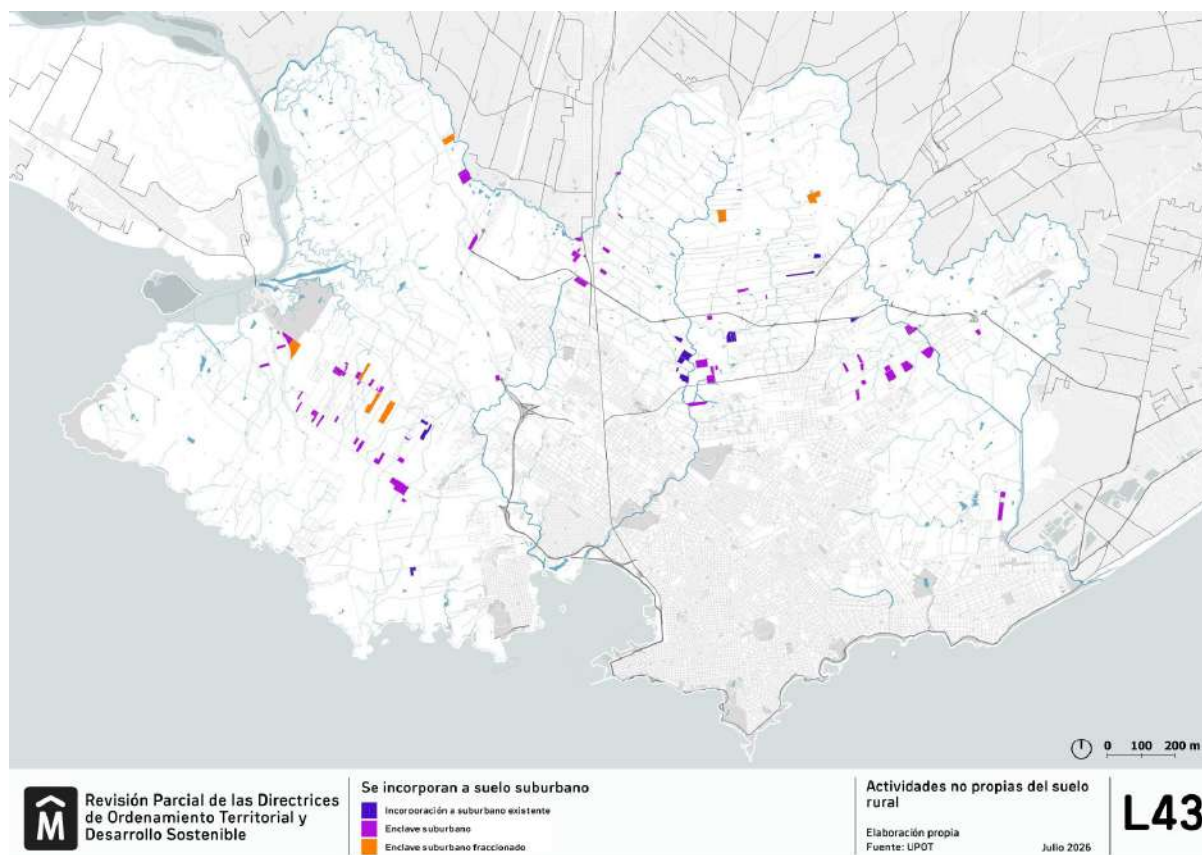
Esta información se ingresa en una base de datos y se registran, entre otros, los siguientes aspectos: zona, característica del entorno, ubicación relativa, área del predio, área construida, área impermeabilizada, externalidades, observaciones de otros sectores involucrados, informes negativos, aprobaciones de implantación, parámetros aprobados, empresa.

Se define qué predios pueden ser incorporados al Suelo Suburbano No Habitacional y en qué condiciones, qué actividades quedarían en Suelo Rural y en qué condiciones y cuáles serían aquellas actividades que se considera necesario revertir. A partir de ello se definieron "casos":

Caso 1. Ampliación de suelo Suburbano existente. Se ajusta el límite de un sector suburbano existente para incluir un predio adyacente donde se implanta la actividad. Se aplica en actividades con autorización o consolidadas de difícil traslado cuya incorporación implica un ajuste y/o completamiento del borde de las áreas suburbanas existentes. En general se transforma el predio en forma total salvo en los casos que el predio es cortado por Rural Natural donde se mantiene esta situación transformando el predio a Suelo Suburbano en forma parcial. Se cobra precio compensatorio por retorno de valorizaciones.

Caso 2a. Transformación a suelo Suburbano Se aplica a actividades con autorización de implantación o de difícil traslado localizadas en predios aislados cuyas dimensiones impiden su fraccionamiento y/o las instalaciones ocupan un alto porcentaje del mismo. Los predios incorporados a Suelo Suburbano No Habitacional no podrán intensificar la intensidad de las actividades registrada en el vuelo LIDAR realizado en octubre de 2024 y se propiciará su sustitución por actividades con externalidades menores a las existentes. Se cobra precio compensatorio por retorno de valorizaciones.

Caso 2b Transformación parcial a suelo Suburbano. Se aplica a actividades con autorización de implantación o de difícil traslado localizadas en predios aislados cuyas dimensiones permiten fraccionar dejando una fracción en Suelo Suburbano, lo más ajustada posible a las instalaciones existentes, y una fracción lo más amplia posible en Suelo Rural. En la fracción incorporada al Suelo Suburbano No Habitacional no se podrá intensificar la intensidad de las actividades registrada en el vuelo LIDAR realizado en octubre de 2024 y se propiciará su sustitución por actividades con externalidades menores a las existentes. Se cobra precio compensatorio por retorno de valorizaciones y se establecen plazos para efectivizar el fraccionamiento bajo apercibimiento de clausura.

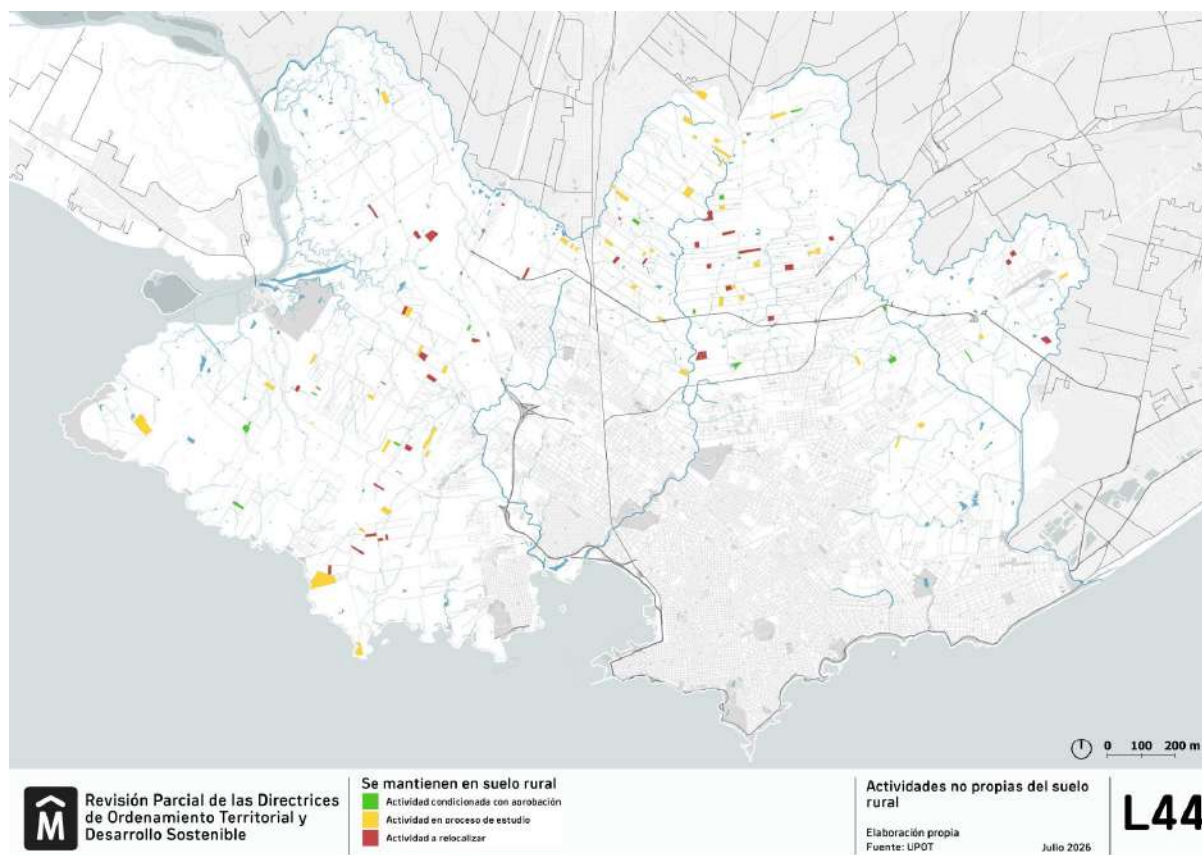


Plano L43. Anexo Cartográfico: Actividades no propias del suelo rural. Casos 1, 2a y 2b. Elaboración propia. Junio 2026

Caso 3a Se mantiene en suelo Rural y se mantiene la actividad. Se aplica en casos de actividades no compatibles con autorización de implantación aprobada/avanzada o de difícil reversión con poca ocupación de un predio no fraccionable por sus dimensiones. Se mantiene la Categoría Rural, se admite el uso a través de los procedimientos establecidos y se propone definir mecanismos que permitan un cobro equivalente al del precio compensatorio por retorno de valorización.

Caso 3.b Se mantiene en suelo Rural y se estudia la actividad. Se mantiene la Categoría Rural pero se requieren estudios para definir si la actividad se mantiene (Caso 3a) o se revierte (Caso 3c)..

Caso 3.c Se mantiene en suelo Rural y se revierte la actividad. Se mantiene la Categoría Rural pero se promueve la reversión de la actividad valorando entre otros aspectos: tipo de actividad, inexistencia de habilitaciones, informes negativos de diferentes sectores de la Intendencia y el Municipio, denuncias, localización, facilidad de traslado (escasas instalaciones), poca mano de obra asociada.



Plano L44. Anexo Cartográfico: Actividades no propias del suelo rural. Casos 3a, 3b y 3c. Elaboración propia. Junio 2026

MEMORIA DE GESTIÓN

3.3 Gestión

3.3.1 Criterios generales

Los procesos de gestión para efectivizar la transformación de suelo se han demostrado insuficientes para atender a las dinámicas generadas en el territorio. Los instrumentos previstos en el cuerpo normativo departamental se diseñaron previendo escenarios de transformación territorial en los cuales los actores privados desarrollarían el soporte físico necesario para luego incorporar el suelo al mercado. Esto ha resultado particularmente exitoso en el desarrollo de suelos habitacionales, mientras que la caja de herramientas previstas no resultó funcional a los objetivos planteados para suelos no habitacionales.

La transformación efectiva del suelo se ha dado por procedimientos predio a predio que no son funcionales al desarrollo armónico del territorio, tanto porque no incorporan el necesario abordaje multiescalar (estructuración territorial de escala meso, implicancias ambientales acumulativas, etc.) como porque no permiten la construcción integrada de las infraestructuras urbanas (vialidad, drenaje, saneamiento, etc.).

Reconociendo este proceso, se definen como criterios para la gestión del suelo suburbano:

- atender al cumplimiento de los deberes territoriales de los procesos de urbanización, incorporados en el cuerpo normativo nacional y departamental

- entender el carácter sistémico de la gestión del suelo, y en particular del suelo suburbano, potenciando el uso y la sinergia entre los instrumentos de gestión existentes e innovando en el diseño de nuevos instrumentos

- reconocer y fortalecer la articulación público - privado para asegurar la sostenibilidad ambiental y optimizar el desarrollo y uso de las infraestructuras urbanas.

3.3.2 Dispositivos e instrumentos

Se propone una caja de herramientas que permitan mejorar los procesos de transformación del suelo, entendiendo la gestión como el conjunto de herramientas, procedimientos y praxis asociadas a los procesos concretos de transformación de suelo o de implantación de usos no habitacionales en el suelo suburbano.

De la experiencia en la gestión territorial de los últimos años se reconoce la necesidad de articular sinérgicamente tres cuestiones claves:

- la determinación apropiada de las zonas y las consiguientes estrategias de categorización del suelo.

- la necesidad de una estructuración territorial básica a partir de la cual definir la provisión de infraestructuras, la propuesta de dispositivos e instrumentos de gestión adecuados.

- los criterios, procedimientos y hojas de ruta para hacer efectiva la transformación.

Estos dispositivos e instrumentos, más allá de surgir en el marco de este proceso de revisión parcial, se entienden válidos para la ordenación y gestión de todo el suelo suburbano no habitacional del departamento.

La propuesta plantea la necesidad de incorporar un fondo para la gestión del Suelo Suburbano no Habitacional identificando sus fuentes de financiamiento. Este mecanismo potenciará sus beneficios en forma articulada con el desarrollo de un régimen de incentivos, promociones y exoneraciones en las áreas que se entiendan prioritarias.

Asimismo el ordenamiento detallado de los sectores con Atributo de Potencialmente Transformable habilita su desarrollo a través de la figura del PAI abreviado.

Fondo para la gestión del Suelo Suburbano

Se propone que el precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento, derivados de este instrumento, se vuelquen a la provisión y mejora de las infraestructuras en suelo suburbano.

Actualmente, lo recaudado por estos conceptos se vuelcan al Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural (FEGUR - Dto. N° 29.434). Se propone que se ajuste el diseño del mencionado fondo con el objetivo de incorporar explícitamente como destinos posibles del FEGUR el acondicionamiento del suelo para el desarrollo de actividades suburbanas y el desarrollo de políticas proactivas de preservación de las capacidades del suelo rural productivo.

En el suelo que se propone transformar a Suburbano convive una doble situación. Por un lado, la necesidad de desarrollo de infraestructuras de soporte (vialidad, drenaje, etc) para la efectiva implantación de actividades productivas en el suelo definido por los instrumentos de ordenamiento territorial. Por otro lado, la oportunidad de recuperar valorizaciones por el incremento sustantivo en el valor del suelo, derivado del cambio de categorización y la posibilidad de nuevos usos productivos que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. A esta doble situación se le suma la existencia de demanda de suelo para la realización de actividades productivas, en particular en el sector logístico, que en ocasiones termina siendo satisfecha por Montevideo, pero en muchos casos termina instalándose fuera del departamento.

Se configura un desafío y una oportunidad, en particular para lograr la creación de un círculo virtuoso entre desarrollo de infraestructura, desarrollo productivo y valor del suelo, lo que amerita la exploración de instrumentos específicos para su tratamiento.

Se reconocen como posibles recursos que nutren el fondo para el acondicionamiento del suelo para el desarrollo de actividades suburbanas los siguientes:

- Precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento, realizadas en los procesos de intensificación del suelo suburbano y en los procesos de transformación de suelo rural, derivados de los instrumentos de ordenamiento territorial. En estudios preliminares realizados se constata que el monto potencial de recuperación se constituye en un elemento relevante para la viabilidad de la inversión.
- Impuestos a la construcción inapropiada y baldío en suelo suburbano.
- Importes provenientes de la aplicación de la contribución por mejoras u otro mecanismo de distribución de cargas urbanísticas.

- Aportes de propietarios de predios en suelo suburbano en el marco del cumplimiento de los deberes territoriales establecidos por la Ley N° 18.308.
- Las fuentes de recursos previstas en el Decreto N° 29.434 y otras asignaciones presupuestales.
- Otras fuentes de recursos extraordinarias.

Asimismo, a partir de la experiencia nacional e internacional, se propone avanzar en el análisis de instrumentos innovadores para la gestión del suelo en Montevideo como fuente de recursos para el Fondo propuesto, como por ejemplo la subasta de derechos de transformación del suelo en ámbitos definidos por los instrumentos de ordenamiento territorial. En dicha subasta se conjugan en un mismo instrumento el desarrollo de infraestructura con el pago de precio compensatorio por valorizaciones del suelo. El instrumento consiste en el planteo por parte de la Intendencia del desarrollo de infraestructura para posibilitar el efectivo uso de suelo en un área determinada, con una estimación de los costos de inversión necesarios y los pliegos licitatorios definidos y publicados para su construcción.

La licitación para el desarrollo de esta infraestructura se encontrará sujeta a la disposición a pagar por parte de los propietarios de padrones de la zona afectada, la cual será evaluada mediante subasta pública de transformación del suelo en un día pactado y publicitado por la administración. El desarrollo de infraestructura y la concreción de la licitación se encontrará sujeta a que en la subasta se reúnan los recursos necesarios para el desarrollo de la misma. La propuesta, que busca solucionar los problemas de coordinación de agentes y de *cash flow*, toma como ejemplo experiencias como los CEPAC de San Pablo o la participación de plusvalías de Bogotá, adaptando el formato de subasta a las condiciones del suelo suburbano de Montevideo.

Ajustes a la normativa vigente

Se enumeran, a título indicativo, instrumentos del cuerpo normativo vigente que deberán modificarse y/o reglamentarse para su aplicación específica en los suelos categorizados como suburbanos, a los efectos de optimizar las estrategias propuestas.

- Habilitar la aplicación de la Unidad de Actuación como instrumento de gestión en el Suelo Suburbano (cualquiera sea la subcategoría), permitiendo asegurar el cumplimiento de los deberes y obligaciones territoriales así como la ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las zonas delimitadas. Precisamente, la finalidad de la UA es la implementación de los objetivos territoriales, garantizando un proceso de planificación-gestión unitario y sincronizado así como el cumplimiento de los deberes territoriales establecidos por la normativa. Esto implica la modificación del artículo D. 223.64 del Digesto Departamental.
- Evaluar y adecuar los instrumentos de recuperación de valorizaciones y mayores aprovechamientos vigentes a las particularidades del desarrollo del suelo suburbano. En particular se deberá analizar el Decreto N° 37.567 (incorporado al Digesto Departamental) en lo que respecta a, entre otros aspectos, las alícuotas y forma de cálculo para los casos de transformación de suelo y mayor intensidad, y su aprovechamiento para el desarrollo de infraestructura en la zona.
- Adecuar los criterios para la definición de la “construcción inapropiada” y el “baldío” en el Suelo Suburbano no Habitacional para viabilizar su incorporación como fuentes de financiamiento de un Fondo de Gestión Territorial. Esta revisión no tiene como fundamento exclusivo la captación de recursos para el fondo, sino también la estimulación del uso del suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley N° 18.308, alineando los

incentivos en particular en aquellas áreas en donde se realice un esfuerzo para el desarrollo de infraestructuras de soporte.

- Diseñar mecanismos para la distribución de cargas urbanísticas, evaluando la pertinencia de implementación de la contribución por mejoras entre otros mecanismos (por ejemplo, establecer la contribución de los propietarios según un porcentaje de los costos de las mejoras infraestructurales realizadas equivalente al de la superficie del predio -libre de afectaciones- en relación a la superficie de la UA o ámbito a desarrollar).
- Diseñar mecanismos y protocolos para hacer efectiva la concreción de las obligaciones mediante la definición de un plan de etapas (asociado a los beneficios de la implantación) y la elaboración de un modelo de acuerdo o compromiso con las formalidades legales pertinentes.

Se propone definir instrumentos y mecanismos para el “Caso 3a”, definido en el ítem 3.2.8 (en el que se mantiene la Categoría Rural y se admite el uso a través de los procedimientos establecidos), para permitir un cobro equivalente al del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento.

3.3.3 Adecuación del Régimen Sancionatorio para implantaciones irregulares en Suelo Rural

El suelo rural de Montevideo constituye un componente estratégico del territorio departamental. En él se desarrollan actividades productivas esenciales y se preservan valores ecosistémicos, paisajísticos e hídricos de relevancia para el equilibrio ambiental y la calidad de vida de la población.

La protección de dicho suelo no responde únicamente a una finalidad sectorial, sino que forma parte de una política territorial integral orientada al desarrollo sostenible.

Fundamentos de la propuesta

Los estudios realizados en el marco de la revisión evidenciaron la persistencia de procesos de implantación irregular de actividades impropias del suelo rural, así como la ejecución de obras, cambios de uso y fraccionamientos no autorizados. Estas situaciones generan impactos sobre las capacidades productivas del suelo, los ecosistemas y servicios ambientales asociados, y dificultan el cumplimiento de los objetivos definidos por las Directrices.

La revisión del instrumento propone actuar sobre las causas estructurales de estas dinámicas mediante ajustes en la categorización del suelo, la generación de nuevas herramientas de gestión y la mejora de las condiciones para la localización de actividades en ámbitos adecuados. Sin embargo, dichas medidas requieren complementarse con instrumentos de control y sanción eficaces que desestimen la permanencia de situaciones irregulares y la implantación de nuevas actividades no autorizadas.

En este marco, la adecuación del régimen sancionatorio se concibe como una herramienta destinada a fortalecer el cumplimiento de la normativa territorial vigente, desestimar la implantación irregular de actividades impropias en suelo rural y asegurar que el incumplimiento no resulte económicamente conveniente.

Objetivos de la adecuación del régimen sancionatorio

En diversos casos, el régimen sancionatorio vigente no logra ser un mecanismo suficientemente eficaz para desalentar la implantación irregular y dispersa de actividades impropias del suelo rural. En particular, existe un desajuste entre los criterios, tipos y rangos de sanciones previstos en una normativa concebida varias décadas atrás y los actuales lineamientos de política territorial y ambiental. Asimismo en numerosos casos el beneficio económico derivado del incumplimiento supera el monto de la multa aplicada.

Se propone adecuar y fortalecer los instrumentos sancionatorios aplicables en suelo rural, de forma de:

- Desalentar la localización irregular de actividades impropias al suelo rural.
- Proteger los valores productivos y ecosistémicos del territorio.
- Eliminar los incentivos económicos asociados al incumplimiento, mediante la aplicación de sanciones de entidad significativa que desaliente las irregularidades.

Se adopta como principio rector que el incumplimiento normativo no puede resultar económicamente conveniente.

Estructura del sistema sancionatorio

El régimen se estructura sobre dos componentes complementarios:

a) Una sanción inicial de entidad significativa, aplicada al constatarse la infracción y graduada conforme a la escala del uso o la actividad, la naturaleza de la infracción según se trate de usos o actividades propias, compatibles, incompatibles o prohibidas, así como la concurrencia de circunstancias agravantes previstas en la normativa.

b) Una sanción adicional diaria acumulativa, aplicable ante el incumplimiento de la intimación administrativa de cese, regularización o restitución, hasta la efectiva corrección de la infracción.

La combinación de ambos instrumentos asegura un efecto preventivo, correctivo y disuasorio real, neutralizando cualquier ventaja económica derivada de la permanencia en la irregularidad.

Su aplicación no invalida otras medidas punitivas previstas en la normativa vigente, tales como la paralización de obras en ejecución o la clausura de actividades irregulares, cuando corresponda.

INFORME DE PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO

3.4 Instancias previas

Como se desarrolla en la Memoria de Información, previo al inicio de la Revisión de las Directrices Departamentales se desarrollaron otras instancias de trabajo que abordaron la interfase urbano-rural con participación de referentes técnicos de diversos servicios de la Intendencia y de los Municipios. Estas instancias se consideran parte del proceso de revisión.

En el año 2015, desde diversos ámbitos del Gobierno Departamental y de los Municipios, se planteó la necesidad de abordar la tensión por la demanda de suelo rural para actividades no propias de dicho territorio (logística, almacenamiento, industria, servicios turísticos y deportivos).

Para desarrollar el análisis de esta problemática se conformó un equipo con la participación de: la Unidad de Montevideo Rural del Departamento de Desarrollo Económico; las Unidades de Planificación Estratégica, de Estudios de Impacto Territorial, del Plan de Ordenamiento Territorial, de Gestión Territorial, de Normas Técnicas y el Servicio de Regulación Territorial del Departamento de Planificación; las Unidades de Logística y Planificación de la Movilidad del Departamento de Movilidad; los Servicios de Estudios y Proyectos de Saneamiento y de Evaluación de Calidad y Control Ambiental del Departamento de Desarrollo Ambiental y los Municipios A, D, F y G.

En abril de 2021, para atender la problemática específica de los usos no habitacionales en la interfase urbano-rural -en el marco de su consideración sistémica en las dinámicas territoriales-, se conforma un equipo de trabajo transversal al departamento de Planificación. Participaron del equipo las Unidades del Plan de Ordenamiento Territorial, Gestión Territorial, Control y Monitoreo Territorial, Estudios de Impacto Territorial, el Servicio de Regulación Territorial y Montevideo Rural, entre otros.

3.5 Revisión

Como resultado de este proceso, en junio de 2022, se acordó propiciar el inicio de la revisión parcial de las Directrices Departamentales en lo que hace a categorización del suelo como mecanismo idóneo para atender las problemáticas planteadas. A partir de esta sugerencia, por Resolución N° 0635/23 se da inicio al proceso de revisión parcial de las Directrices Departamentales en lo que hace a la categorización de suelo en el territorio estratégico de la interfase urbano - rural.

El Equipo técnico responsable de la revisión se integró con referentes de la Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial y contó con el asesoramiento de referentes de los Departamentos de Planificación (Gestión Territorial), Recursos Financieros, Desarrollo Ambiental (Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento, Sustentabilidad Ambiental) y Movilidad (Planificación de la Movilidad, Vialidad)

3.6 Puesta de Manifiesto

Por **Resolución N° 5335/24, del 18/12/2024, se resolvió** *“Poner de manifiesto, por un periodo de 60 días, a efectos de su consulta y recepción de las observaciones, los documentos de avance de la revisión parcial de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y su correspondiente Informe Ambiental Estratégico, según lo establecido por el Art. 24 de la Ley N° 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.-”*. Asimismo, se dispuso *“que la puesta de manifiesto se realizará a través del sitio web de esta Intendencia, las consultas y aportes serán recibidos a través de los correos electrónicos direccion.planificacion@imm.gub.uy, gerencia.planificacion.territorial@imm.gub.uy y pot@imm.gub.uy.-”*

A partir de algunas solicitudes, se extendió el período de Puesta de Manifiesto en 15 días.

3.6.1 Consultas y aportes recibidos

Durante el período de Puesta de Manifiesto se recibieron 19 aportes de particulares e instituciones que se listan a continuación, haciendo varios de ellos referencia a múltiples aspectos.

	TEMA	NOMBRE INSTITUCIÓN	FECHA	VÍA
1	. Límites de la categorización . confusión entre interfase y subzonas	Particular	22/1/2025	e-mail
2	1. Solicitar una prórroga de 90 días 2. Solicitar una reunión presencial con los responsables de las directrices de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para el departamento de Montevideo y la Mesa de Desarrollo Rural 3. Realizar reuniones territoriales	Carina González Directora Departamental de Montevideo Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca	10/2/2025	e-mail
3	Cambio de categorización de suelo de 3 padrones	Particular	10/2/2025	e-mail
4	Mapa del Área Protegida Humedales de Santa Lucía Isla del Tigre	SNAP	14/2/2025	e-mail
5	Sector N UAM: pasar a diferentes categorizaciones que la propuesta, que es SUH	Particular	14/2/2025	e-mail
6	Solicita considerar la inclusión de una nueva área con destino logístico en Montevideo Noreste, con frente a la Ruta 102, al norte del Sector Transformable APT5 y al sur de Camino del Andalúz.	Particular	16/2/2025	e-mail
7	Solicitud de Cambio de Uso del Suelo en Camino Manuel Flores	Particular	16/2/2025	e-mail
8	Desconocimiento de la existencia del área protegida Humedales del Santa Lucía, ingresada al Sistema Nacional de Áreas Protegidas en el año 2015, bajo la categoría de Área Protegida con Recursos Manejados,	Particular	15/2/2025	e-mail
9	Generar una instancia presencial para el intercambio de información en relación al proyecto propuesto	Particular	16/2/2025	e-mail
10	Propuesta de corredor de actividades económicas RUTA 102	Particular	10/2/2025	e-mail
11	Aportes varios	Particular	1/2/2025	e-mail
12	Aportes varios, reclamos	Vecinos encuentro CCZ 14	18/2/2025	carta, reunión
13	Aportes varios, reclamos	Mesa desarrollo rural	19/2/2025	reunión
13-1	Aportes varios, reclamos	Mesa desarrollo rural	Fuera de plazo	e-mail
14	Cambio de categorización de suelo de 3 padrones	Particular	11/2/2025	e-mail

15	Suelo suburbano habitacional / SUVI Ruta 5 Suelo rural natural en Miguelete	Particular	13/2/2025	e-mail
16	Sector frentista a la UAM	UAM	5/3/2025	reunión, e-mail (13/3/2025)
17	Solicitud de Audiencia Pública (artículo 25 de la LOTDS) Planteo de 16 puntos - detalle en OBS.	concejales, vecinas / vecinos, y técnicos de la descentralización de los zonales 14, 17 y 18 del Municipio A, Zonales 12 y 13 Municipio G	5/3/2025	e-mail
18	Zona afectada en Fauquet y La renga	Particular	6/3/2025	e-mail
19	Cambio de categorización de suelo de 1 padrón	Particular	5/3/2025	e-mail

3.6.2 Reuniones realizadas

Algunos aportes institucionales fueron realizados en instancias presenciales de reunión:

- Reunión ordinaria de la CEP- Rural el 10/2/2025
- Encuentro en el CCZ 14, el 18/2/2025, con participación de vecinas y vecinos, referentes del Municipio A (Alcaldesa, referentes), de los CCZ 12, 13, 14 y 18, de los Concejos Vecinales 13, 14 y 18, Del Departamento de Planificación de la intendencia de montevidео (Director, Director de la Gerencia de Planificación Territorial, asesoría, Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial)
- Reunión ordinaria de la Mesa de Desarrollo Rural, el 19/2/2025 a la cual invitaron a referentes de la Intendencia de Montevideo de los Departamentos de Planificación (Director, Coordinadora, CEP-Rural, Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial) y Desarrollo Económico (Director)
- Reunión entre referentes de la Unidad Agroalimentaria Metropolitana, y referentes del Departamento de Planificación (Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial), el 5/3/2025.

3.6.3 Respuesta a los aportes recibidos

A continuación se transcribe la respuesta a los comentarios recibidos en el marco de la Puesta de Manifiesto de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial durante el período de Puesta de Manifiesto, incluida en documento adjunto en la Actuación 12 del expediente n° 2025-3360-98-000105 :

“ La Puesta de Manifiesto fue aprobada por Resolución N° 5335/24 del 18/12/2024, por un período de 60 días. A solicitud de interesados este plazo se extendió 15 días más hasta el 06/03/2025.

Se recibieron 19 comentarios a través de los correos electrónicos de la Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial (pot@imm.gub.uy), de la gerencia de Planificación territorial

(gerencia.planificacion.territorial@imm.gub.uy) y del Departamento de planificación (direccion.planificacion@imm.gub.uy), así como en reuniones mantenidas con referentes de la Unidad Agroalimentaria Metropolitana, con referentes de la Mesa de Desarrollo Rural, y con referentes institucionales (Municipio A, CCZ13, CCZ14 y CCZ18, CVZ12, CVZ13, CVZ14 y CVZ18), vecinas y vecinos de los territorios involucrados.

Del análisis de los comentarios se reconocen los siguientes temas que organizan la respuesta:

Proceso de elaboración de las Directrices (Aportes Nos. 2, 9, 12, 14, 19)

Algunos comentarios, en particular los realizados por instituciones locales involucradas, plantean disconformidad respecto al proceso de participación en la elaboración de la Revisión, y en particular plantean instancias de participación, una extensión del período de Puesta de Manifiesto y Audiencia Pública.

Al respecto se realizan las siguientes consideraciones:

Las temáticas y territorios considerados en esta Revisión tienen un largo proceso de abordaje, como se deja constancia en la Memoria de Información. En ese proceso se realizaron diferentes instancias de intercambio con participación de referentes de sectores diversos de la Intendencia y los Municipios desde el año 2015.

La etapa concreta de Revisión de las Directrices Departamentales, iniciada por Resolución N° 0635/23 del 30/01/2023, se desarrolló desde ámbitos técnicos con la participación de diferentes sectores de la Intendencia, de forma pautada y contenida con el fin de lograr su aprobación en este período de gobierno.

En cuanto a las instancias de participación formales, según la Ley N° 18308 las Directrices Departamentales no requieren Audiencia Pública.

Atendiendo a las solicitudes presentadas se extendió el período de Puesta de Manifiesto en 15 días.

Desacuerdos, modificaciones y/o sugerencias respecto a la propuesta para los diferentes ámbitos abordados.

- Sector 2 - Subsector 3 - no generar más suelo para vivienda - **(Aporte No. 15)**

Se plantea que no es conveniente generar más suelo para usos residenciales porque va en contra del objetivo de no extender la mancha urbana y existe suelo disponible.

Se considera que la transformación del subsector 3 a Suelo Suburbano Habitacional, oficiando como extensión y completamiento de la trama del barrio Los Bulevares, permitiría dar respuesta a las tensiones presentes donde de forma desarticulada coexisten usos rurales, logísticos y residenciales informales. Asimismo, puede operar como reserva de suelo para residencia vinculada a la UAM y su entorno, desalentando lógicas especulativas de transformación no habitacional del sector.

- Sector 2 - Subsector 2 - evitar competencia con la UAM - **(Aportes Nos. 13, 16 y 17)**

Se plantea por parte de referentes locales y de la UAM que no es oportuno habilitar suelo para usos no habitacionales, para que no entren en competencia con la oferta de suelo que aún dispone la UAM.

En este sentido se plantea incorporar en la Memoria de Ordenación y el Proyecto de Decreto, en el apartado referente al Subsector 2 del Sector 2, el siguiente texto:

“Quedan excluidas, por el plazo de 10 años, las actividades complementarias de la Unidad Agroalimentaria Metropolitana (UAM) y en general las actividades de procesamiento, conservación, maduración, logística y comercialización de alimentos que cumplan con las condiciones para establecerse dentro del recinto de la UAM definidas por sus órganos de Dirección.

La Comisión Especial de la comercialización mayorista hortofrutícola (Artículo D.1479.3 del Digesto Departamental) deberá dictaminar en cada caso, con carácter vinculante, si la actividad queda comprendida dentro de la exclusión. El referido pronunciamiento de la citada Comisión abarca las solicitudes de nuevas implantaciones o de modificaciones de establecimientos o comercios en el Subsector. Esta comisión podrá modificar el plazo de exclusión establecido.”

- Sector 3 - Eliminar ámbito definido sobre Ruta Nacional N° 5 entre Fauquet y el arroyo Las Piedras - (**Aporte No.15**)

Se plantea que no es eficiente ni oportuno transformar este ámbito definido sobre la Ruta Nacional N°5 porque se genera poco suelo y el riesgo de un antecedente sobre Ruta.

Se considera que esta propuesta es atendible porque habilitar este ámbito para usos no habitacionales exige una proporción muy alta de infraestructura - a articular con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas- respecto al área de suelo transformado. Se eliminará.

Preocupaciones por posibles impactos (Aportes Nos. 12, 17 y 18)

Diferentes comentarios, en particular los realizados por referentes institucionales locales, refieren a la preocupación por posibles impactos de diversa índole (tránsito, hidráulico, ambiental, dinámicas urbanas y especulativas que presionen sobre lo rural) que la transformación de suelo podría generar.

Se considera que en lo que refiere al alcance de la Revisión los aspectos ambientales, hidráulicos, de movilidad y de integración con el entorno están atendidos en las previsiones contempladas en la estructuración propuesta para cada uno de los sectores, fundamentalmente en lo que refiere a definición de la vialidad de carga, previsiones para infraestructura de drenajes (laminaciones, canalizaciones), determinaciones particulares para áreas de articulación con el entorno urbano y rural, ampliación de áreas de protección de cursos de agua (Suelo Rural Natural)

En los sectores y subsectores donde se plantea la transformación del Suelo mediante un PAI abreviado se podrán establecer, en los respectivos instrumentos, las condiciones de transformación particulares que se estimen pertinentes para atender los diferentes aspectos considerados en las preocupaciones planteadas, debiendo cumplir con los procedimientos de participación establecidos por la Ley N° 18.308.

Aquellos sectores que se plantea su pasaje directo a Suelo Suburbano No Habitacional una vez aprobada la Revisión ya poseen condiciones mínimas de infraestructura, fundamentalmente vial, que ya está en uso para estos fines. De todas formas, la revisión también establece condiciones de adecuación y transformación para estos sectores.

Posteriormente, en la gestión de implantación de cada emprendimiento, se abordará la mitigación de los impactos propios de cada actividad que son objeto de preocupación.

La Revisión plantea la necesidad del fortalecimiento de la Gestión del Suelo Suburbano No Habitacional y crea el Fondo Especial de Gestión Suburbana lo que se considera un avance relevante para aportar a la ejecución de las infraestructuras necesarias.

Incorporación de nuevas áreas de Suelo Suburbano No Habitacional (Aportes Nos. 3, 5, 6, 7, 10, 11, 14, 15 y 19)

Varios comentarios proponen ampliar las áreas previstas para Usos No Habitacionales en variedad de situaciones que pueden agruparse de la siguiente manera:

- Aquellas que se localizan al este del Departamento **(Aporte No.6 y 10)**
Dos propuestas plantean nuevas áreas para usos Suburbanos no Habitacionales en el entorno de la Ruta Nacional N°102 y Ruta nacional N°8

No se considera pertinente considerarlas en esta instancia ya que esta Revisión se centra en el análisis y la propuesta para los sectores norte y oeste de la interfase urbano rural. Su abordaje excede el alcance de esta Revisión y sus previsiones temporales. La complejidad de la interfase este del Departamento amerita la elaboración de un instrumento específico en el marco de la Ley N° 18.308.

- Aquellas que se proponen en el entorno de Manuel Flores **(Aporte No.7)**
La propuesta de revisión es muy clara respecto a que “Se definen sectores operativos en los que se considera pertinente extender los usos no habitacionales, industriales y logísticos, sin distorsionar el modelo territorial de las Directrices Departamentales”. Avanzar con usos logísticos a lo largo de Cno. Manuel Flores y Ruta N°1 se considera una distorsión relevante del modelo territorial que implicaría una revisión estructural (no parcial) de las Directrices Departamentales.

Aquellas que se proponen en el entorno de áreas existentes o previstas para Suelo Suburbano No Habitacional (Aportes Nos. 3, 11, 14 y 19)

- Entorno Tómkison **(Aporte No.19)**
Se propone la transformación del Suelo Rural Productivo a Suburbano No Habitacional de un predio lindero, sobre Cno Tómkison, a áreas actualmente definidas como Suburbano No Habitacional, aduciendo que las actividades logísticas linderas afectan la producción agrícola.

En este sector no se considera adecuado extender las áreas suburbanas hacia el oeste en desmedro del Suelo Rural que se quiere preservar. Las afectaciones a la producción mencionadas requieren una abordaje de las condiciones de borde que exceden el alcance de esta Revisión.

-Entorno Fauquet y Ruta 102 (**Aporte No.11**)

Se propone la transformación del suelo a Suburbano No Habitacional de predios rurales frentistas a Ruta Nacional N°102 al norte y Cno. Fauquet al noreste entorno a su intersección

Se considera que extender las áreas suburbanas en este sector no sería conveniente porque incrementaría la presión sobre suelos rurales que se quiere preservar. En estas áreas se considera adecuado mantener la Ruta Nacional N°102 y Cno. Fauquet como límite entre el Suelo Suburbano y Rural.

-Entorno César Mayo Gutiérrez y Ruta 102 (**Aporte No.3**)

Un comentario plantea transformar a Suelo Suburbano No Habitacional, algunos predios localizados en el cuadrante noroeste de la intersección de la Ruta Nacional N° 102 y la Avenida César Mayo Gutiérrez.

Visto las transformaciones territoriales del entorno, en particular de las condiciones de accesibilidad con la resolución de cruce con paso a desnivel de la Ruta Nacional N°102 y la Av. César Mayo Gutiérrez, se considera pertinente avanzar en la transformación del Suelo de estos predios, de Rural Productivo a Suburbano No Habitacional. Se incorporan en la Memoria de Ordenación y el Decreto definiciones respecto a aspectos estructurantes del sector (criterios de ordenación, vialidad de cargas, infraestructura de drenaje, protección ambiental, entre otros) que permitirán realizar la transformación mediante un PAI abreviado. Entre otros aspectos se incluirán los siguientes:

- El sector a transformar quedará definido por Ruta N°102 Wilson Ferreira Aldunate, límite de preservación natural de los puntos bajos ubicados al oeste (a precisar técnicamente), Bernardo Etchevarne, Av. Cesar Mayo Gutierrez.
- El acceso al sector se realizará por la calle Bernardo Etchevarne desde la Av. César Mayo Gutiérrez
- No se podrán realizar acopios a cielo abierto
- La fachada sobre C. M. Gutiérrez deberá acondicionarse con carácter urbano propio de un estructurador vial
- Se deberá incorporar como carga de la urbanización las sanciones que se deriven de los movimientos de tierra realizados sin autorización.

- Aquella que se propone al sur de Camino Carlos A. López, en el entorno del arroyo Miguelete (**Aporte No.14**)

Visto las transformaciones territoriales del entorno, su estructura predial, las preexistencias y las posibilidades de accesibilidad, se considera pertinente avanzar en la transformación del Suelo del entorno de estos predios, de Suelo Rural de Interfase a Suelo Suburbano No Habitacional. Se incorporan en la Memoria de Ordenación y el Decreto definiciones respecto a aspectos estructurantes del sector (criterios de ordenación, vialidad de cargas, infraestructura de drenaje, protección ambiental, entre otros) que permitirán realizar la transformación mediante un PAI abreviado. Entre otros aspectos se incluirán los siguientes:

- Se asignará el Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano No Habitacional intensivo el sector definido por Camino Carlos A. López, límite este del Padrón N° 106093, Av. de las Instrucciones, Camino Antiguo Camino Colman, límite oeste del padrón N° 106093, límite sur de los Padrones N° 432487, 431903, 143918,

143917 y 106095, límite este del Padrón N° 422196, Camino Antiguo Camino Colman, límite este del Padrón N° 421419, Camino Capitán Coralio Lacosta y su continuación hasta el arroyo Miguelete, Arroyo Miguelete a precisar a partir de estudios ambientales e hidrológicos.

- El acceso del transporte pesado de cargas al sector se realizará desde el oeste por Cno. Carlos A. López , que vincula este ámbito con el el Área Diferenciada Parque de Actividades del Oeste del Suelo Suburbano No Habitacional. No podrán haber accesos de carga pesada a este sector desde Av. de las Instrucciones. Tampoco desde Camino Antiguo Camino Colman en el tramo entre Av. de las Instrucciones y el límite este del Padrón N° 421419
- Se ajusta el límite de Suelo Rural Natural sobre el arroyo Miguelete a partir de estudios ambientales e hidrológicos aportados por UGICA.
- El desarrollo del PAI abreviado deberá asegurar las condiciones de compatibilidad entre el tejido residencial existente y las actividades no habitacionales implantadas y a implantar, definiendo condiciones de implantación particulares de borde.

En el Subsector 3 del Sector 2 **(Aporte No.5)**

Se propone que dos predios se transformen a Suelo Suburbano No Habitacional en lugar de a Suelo Suburbano Habitacional como propone la Revisión.

- Se considera que la transformación del subsector 3 a Suelo Suburbano Habitacional, oficiando como extensión y completamiento de la trama del barrio Los Bulevares, permitiría dar respuesta a las tensiones presentes donde de forma desarticulada coexisten usos rurales, logísticos y residenciales informales. Asimismo, puede operar como reserva de suelo para residencia, respondiendo a posibles tensiones en torno a la UAM. El destino preferente habitacional admite la implantación de actividades no habitacionales compatibles con la residencia. Sobre el tramo Sureste - Noroeste del Cno. Luis Eduardo Pérez no se propone nuevo Suelo Suburbano No Habitacional, el subsector 2 se mantiene como Suelo Rural, por lo cual no se plantea consolidar este tramo vial para cargas. Por lo tanto, no se considera pertinente transformar los dos predios a Suelo Suburbano No Habitacional.

Temáticas no consideradas en la Revisión (Aportes Nos.1, 4, 8)

- Entorno Baños de Carrasco
Una propuesta plantea dudas sobre la modificación de la categorización del Suelo en el entorno de los bañados de carrasco y en actual Suelo de Rural de Interfase.

La Revisión no plantea cambios en la categorización del Suelo en el Entorno de los bañados de Carrasco, el Suelo Rural de Interfase no se modifica en ese entorno.

- Área protegida de Los Humedales del Río Santa Lucía
Dos propuestas plantean el reconocimiento del Área protegida de Los Humedales del Río Santa Lucía en la categorización del suelo aprovechando la oportunidad de la Revisión.

Se considera que esta temática excede el alcance de esta Revisión que se concentra en ámbitos de la Interfase urbano-rural. El planteo, que se considera pertinente, puede ser atendido en otros procesos de Revisión que específicamente incluyan en su abordaje esta temática y estos territorios

Gestión territorial y ejercicio de la policía territorial (Aportes Nos.11, 12, 13 y 17)

- Fortalecer fiscalización y sanciones

Diferentes comentarios plantean la necesidad de mejorar la fiscalización de localización irregular de actividades

Como reglamentación del régimen punitivo departamental y acción complementaria de la revisión parcial de las Directrices Departamentales, se está elaborando una “Propuesta de regulación de sanciones para implantaciones irregulares en suelo rural”. Esta medida se plantea para desalentar la localización irregular de actividades impropias en el Suelo Rural de forma de garantizar sus capacidades productivas y proteger los ecosistemas y servicios asociados.

- Incorporar participación de los Municipios en la gestión de los recursos del Fondo Especial de Gestión Suburbana.

Se considera pertinente contemplar esta solicitud para lo cual se propone una nueva redacción del párrafo final del ARTÍCULO 29, del CAPÍTULO 6 del Proyecto de Decreto de la Revisión que queda redactado de la siguiente manera:

“Será administrado por una Comisión creada a tales efectos que estará integrada por los Departamentos de Recursos Financieros, Planificación, Movilidad, Desarrollo Ambiental, la Oficina de Inversiones, los Municipios involucrados y aquellas otras dependencias que se entienda pertinente incluir.”

- Planificación y gestión integral del entorno de la ruta Nacional N°102

La Revisión define un ámbito de abordaje que es la Interfase urbano-rural, territorio estratégico definido en las propias Directrices Departamentales que no necesariamente deben reflejarse en un Instrumento específico. En esta instancia de Revisión se optó por desarrollar algunos sectores de la interfase urbano-rural consolidando el modelo territorial planteado en las Directrices Departamentales.

- Abordaje Metropolitano

Se comparte la necesidad de desarrollar un abordaje metropolitano pero excede el alcance de esta Revisión que refiere a un instrumento de aplicación únicamente en el Departamento de Montevideo. El abordaje metropolitano requiere el desarrollo de una institucionalidad de alcance metropolitano.”

3.7 Ajuste segundo semestre 2025

A partir del cambio de administración (julio 2025) se incorporaron nuevos aspectos a considerar. En este marco las nuevas autoridades solicitaron a la Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial y a la unidad de Control y Monitoreo, considerar en particular tres situaciones para evaluar su transformación a Suelo Suburbano o promover su reversión: la existencia de actividades no propias del suelo rural identificadas por distintos servicios, el eje Ruta 102 entre Camino Maldonado y el arroyo Toledo y el entorno de Ruta Nacional N°5 entre Cno. Fauquet y A° Las Piedras.

Se diseñaron instancias de participación interna que tuvieron cinco reuniones plenarios con la participación de los Departamentos de Desarrollo Económico (División de Montevideo Rural), Movilidad (UPM), Desarrollo Urbano (GPC, UEIT), Planificación (UPOT, UGT), Unidad de Estudios de

Impacto Territorial (UEIT), Unidad de Logística (UL), donde cada servicio participante realizó sus aportes sobre la temática.

Reunión del 29/08/2025: UPOT realiza presentación referente al documento de avance adjunto en Actuaciones 9 y 10 del expediente n° 2025-3360-98-000105.

Reunión del 17/09/2025: UPOT completa la presentación realizada en la instancia anterior en los aspectos referentes a la Gestión. UCMT realiza presentación con análisis de los usos no compatibles implantados en el Suelo Rural. Ambas presentaciones se adjuntan en Actuación 15 del expediente n° 2025-6401-98-000018.

Reunión del 15/10/2025 (Interna del Departamento de Planificación): la Dirección de la Gerencia de Planificación Territorial solicita que, en lugar de generar un Fondo Suburbano, la propuesta incorpore una modificación del Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural (FEGUR) para incluir el Suelo Suburbano que será reglamentada en forma independiente.

Reunión del 12/11/2025: Montevideo Rural y la Unidad de Logística realizan sus presentaciones adjuntas en Actuación 15 del expediente n° 2025-6401-98-000018

Reunión del 16/12/2025 Se realizó una reunión con la participación de referentes de los Departamentos de Desarrollo Urbano, Movilidad y Desarrollo Económico donde la Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial (UPOT) y la Unidad de Control y Monitoreo Territorial (UCMT) presentaron los avances descritos en la Actuación 16 del expediente n° 2025-6401-98-000018. Se adjunta presentación en ANEXO. Referentes de Desarrollo Urbano, Movilidad y Desarrollo Económico plantearon su discrepancia respecto a propuesta de reversión de estacionamientos de camiones en Cno. Manuel Flores.

Con Fecha 18/12/2025 se reunió el Gabinete Territorial donde la Dirección del Departamento de Planificación y la Gerencia de Planificación Territorial presentaron los avances. El Gabinete Territorial compartió en términos generales los avances realizados, pero se cuestionó la reversión de los estacionamientos de camiones en Cno. Manuel Flores. Se solicitó el planteo de alternativas para el escenario de no reversión. En instancias posteriores las autoridades solicitaron otorgar la transformabilidad a Suelo Suburbano No Habitacional del Sector 7 "Entorno Ruta 102 entre A° Toledo y Ruta 8".

A partir de este proceso se realizaron los ajustes correspondientes que se incorporan a los documentos que se ponen a consideración en la Audiencia Pública.

ANEXO - Presentación de UPOT (reunión 16/12/25)



**Intendencia
Montevideo**

Revisión Parcial Directrices Departamentales Interfase urbano - rural Categorización del suelo

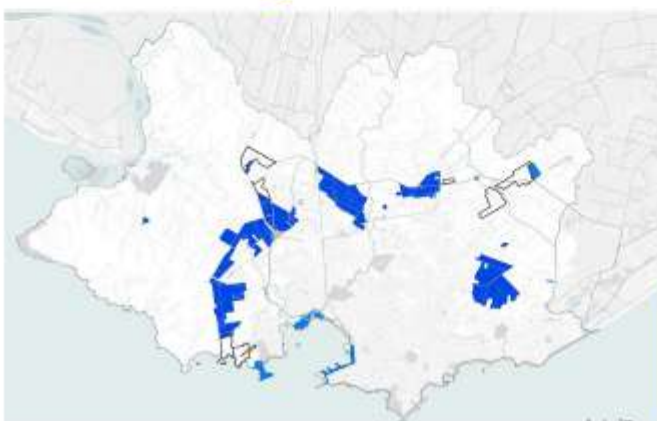
Diciembre 2025

Antecedentes del proceso



Propuesta: estado de avance

Situación vigente



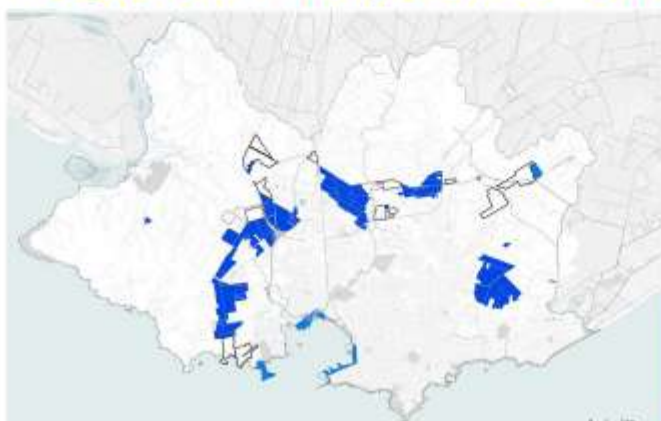
SUPERFICIE
SSub. aprox. 3300 há
APT a SSub. no habitacional
aprox. 760 has.

Propuesta a mayo 2025



SUPERFICIE INCORPORADA
SSub. aprox. 52 há
APT a SSub. aprox. 323 has.

Propuesta a mayo 2025 - síntesis



SUPERFICIE PROPUESTA
SSub. aprox. 3350 há
APT a SSub. aprox. 1000 has.

Intercambios: D. Movilidad / MVD rural / D. Urbano

> Ago. 2025 > Sep. 2025 > Nov. 2025

UPOT - DP
UGT - DP
U Integración - DP
UCMT - DP
GPT - DP
UPM - DM
Unidad de Logística - DM
UEIT - DDU
GPC - DDU
Div. Desarrollo Rural - DOE
Fomento Rural - DOE
CEP MVDR -
Comunicación - DP

UPOT - DP
UGT - DP
U Integración - DP
UCMT - DP
GPT - DP
UPM - DM
Unidad de Logística - DM
UCCRIU - DM
UEIT - DDU
Div. Desarrollo Rural - DOE

UPOT - DP
UPM - DP
Unidad de Logística - DM
UCMT - DP
Div. Desarrollo Rural - DOE
GPT - DP
UDPE-DDR - DOE
CEP MVDR

Intercambios: D. Movilidad



GESTIÓN

- Solicitudes para circular en carácter de tolerancia / Excepción
- Estudio de implantaciones
- Control y fiscalización
- Actuaciones específicas (Planes zonales)
- Difusión y participación

PARTICIPACIÓN

- Agenda personalizada
- Reclamos y sugerencias
- Portal institucional
- Folletos

BASES DE DATOS

- Detección electrónica de Vehículos
- Solicitudes de circulación en carácter de tolerancia
- Registro de Establecimientos comerciales / industriales
- Señalización existente

Intercambios: D. Rural

(A partir de aportes realizados en reunión de noviembre de 2025)

PRINCIPALES PREOCUPACIONES:

- Incumplimiento del cuerpo normativo vigente
- Presencia de nuevas actividades: chatarrerías, transportistas, asentamientos
- Fiscalización y control de actividades no propias del suelo rural
- Expulsión del productor familiar y problemas para la cadena productiva y de seguridad alimentaria

ALINEAMIENTO / ARTICULACIÓN CON POLÍTICAS NACIONALES:

- Plan Nacional de Agricultura Familiar
- Plan Nacional de Agroecologías
- Articulación de capacitaciones con UTU Agraria
- Acuerdos con MGAP e INDA para la compra a pequeños productores familiares
- Avances para incorporar en MVD las políticas de MEVIR y del INC

Intercambios: D. Rural

PROPUESTAS: (A partir de aportes realizados en reunión de noviembre de 2025)

Actividades vinculadas directamente al uso productivo del suelo:

- Alfalfa
- Cunicultura / avicultura
- Fruticultura / olivares
- Horticultura
- Apicultura

Actividades no vinculadas directamente al uso productivo del suelo:

- Bambú, construcción de mobiliario, carbón activado
- Enrolado y secado de plantas medicinales
- Proyectos de segunda -conservas- y cuarta gama -envasado al vacío y en atmósferas controladas
- Recuperación de alimentos de descarte
- Polo tecnológico asociado a tratado con China

Vinculadas a la gestión:

- Declaración de interés departamental a las áreas productivas y generar nodos productivos
- Dirigir fondos del FEGUR a fortalecer acciones en suelo rural
- Constituir una cartera de tierras (500 hás. listas para incorporar)

Objetivos de la política pública

Principios mantenidos a lo largo del proceso



Preservación de la capacidad productiva del suelo y sus ecosistemas



Consolidar la oferta de suelo con infraestructura adecuada



Mantenimiento del tejido social rural productivo



Controlar la expansión de actividades no permitidas, habitacional y no habitacional

Objetivos de la política pública



Preservar los valores ambientales y productivos de la ruralidad

- preservar las zonas de mayor productividad
- revertir situaciones críticas fuera de ordenamiento en zonas de alta fricción
- desarrollar planificación específica del suelo rural

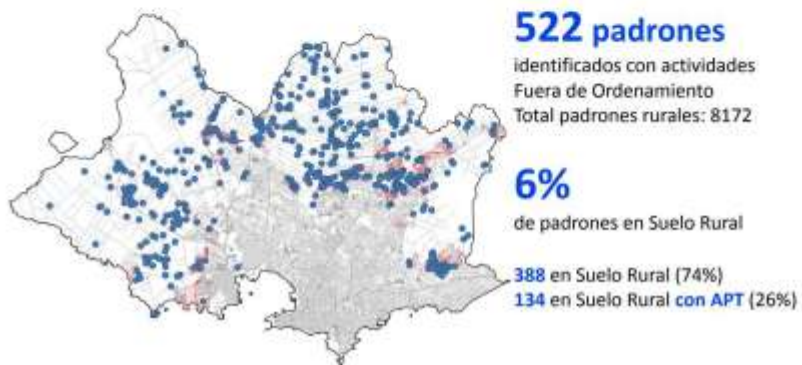
Gestionar y controlar la implantación de actividades no habitacionales

- nuevos suelos suburbanos
- reconocimiento de algunas situaciones no compatibles con lo rural
- mejora de la gestión de la transformación del suelo

Estrategia



Análisis de las actividades no compatibles con el Suelo Rural



Fuente: "Relevamiento de Usos en Suelo Rural"

Análisis de las actividades no compatibles con el Suelo Rural (sin APT)

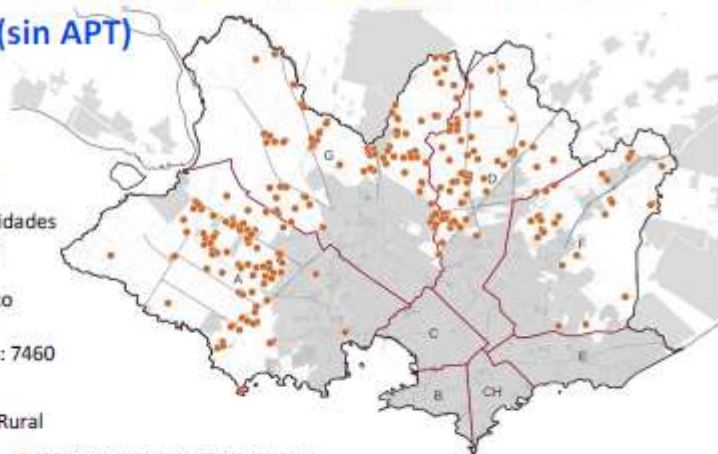
279 padrones

identificados con actividades
Logísticas Industriales
Estacionamientos
Fuera de Ordenamiento

Total padrones rurales: 7460

3.7%

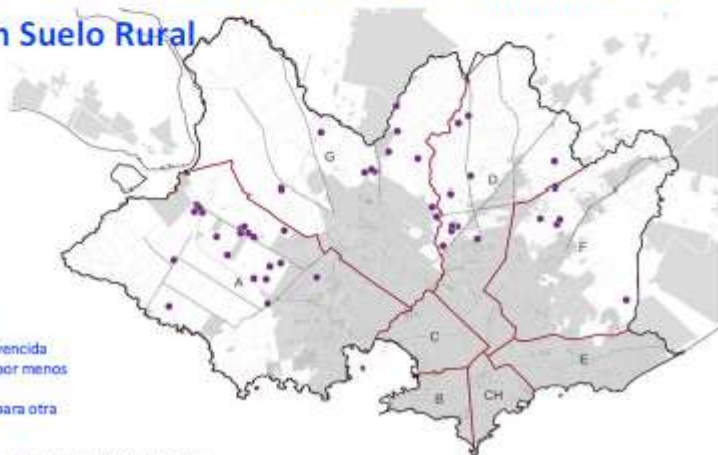
de padrones en Suelo Rural
sin APT



Actividades con Autorización de Implantación Aprobada en Suelo Rural

51 padrones

- pueden tener autorización vencida
- pueden tener autorización por menos de lo edificado
- pueden tener autorización para otra actividad o empresa previa



Caso 1:

Transformación a suburbano - ajuste límite



EI - SAGRIN - Pad. N° 431.261

Se ajustan los límites del suelo suburbano incorporando predios contiguos

Caso 2a: Transformación total a suburbano disperso

Actividad con trámite de implantación aprobado y/o avanzado
Transformación a "suelo suburbano disperso", cobrando precio compensatorio



EI - Granja Tres Arroyos - Pad. N° 169.887

Creación de una nueva subcategoría de suburbano "suburbano disperso"

La intensidad de las actividades a desarrollar en estos predios no podrá superar la registrada en el vuelo LIDAR de octubre de 2024. En ningún caso podrán autorizarse intensificaciones o ampliaciones de las actividades, propiciando su sustitución por actividades con externalidades menores a las existentes.

Caso 2b: Transformación parcial a suburbano disperso

Actividad con años de implantación, pasible de incorporarse por art. 28.

Reparcelar generando un predio con actividades enclavadas que pase a suburbano disperso



IMAGEN ACTUAL



CATEGORIZACIÓN ACTUAL



ORDENACIÓN PROPUESTA

Creación de una nueva subcategoría de suburbano "suburbano disperso"

La intensidad de las actividades a desarrollar en estos predios no podrá superar la registrada en el vuelo LIDAR de octubre de 2024. En ningún caso podrán autorizarse intensificaciones o ampliaciones de las actividades, propiciando su sustitución por actividades con externalidades menores a las existentes.

EJ - Cardama - Pad. N° 429.580

Caso 2b: Transformación parcial a suburbano disperso

Actividad sin autorización de implantación desde 2001 (al menos). Clausura y "levantamiento" por el Municipio.

Reparcelar generando predio con actividades enclavadas sobre el estructurador. Pasa a suburbano disperso



IMAGEN ACTUAL



CATEGORIZACIÓN ACTUAL



ORDENACIÓN PROPUESTA

Creación de una nueva subcategoría de suburbano "suburbano disperso"

La intensidad de las actividades a desarrollar en estos predios no podrá superar la registrada en el vuelo LIDAR de octubre de 2024. En ningún caso podrán autorizarse intensificaciones o ampliaciones de las actividades, propiciando su sustitución por actividades con externalidades menores a las existentes.

EJ - Recreo - Pad. N° 92.514

Caso 3: Se mantiene en suelo rural

Actividades no compatibles con SR, con autorización de implantación.
Poca ocupación del predio.
Se admite uso y se buscan mecanismos de cobro de valorización



Pad. N° 34.640

Caso 4: Reversión

Casos con múltiples informes negativos, clausuras y/o denuncias
No tienen autorización de implantación
Tienen poco volumen edificado



EJEMPLOS

432.117

Implantado sin autorización, inició consulta CEP MVD Rural en 2024 que no finalizó

404.532

Implantado sin autorización inició consulta en EIT en 2024 que está a la espera de toma de decisión

53.868

Implantado sin autorización gestionó consulta en 2023 ante CEP MVD Rural que sugiere únicamente regularizar taller de reparación
2024 inició EIT para regularizar todo el emprendimiento - a la espera de toma de decisión

175.687

Viabilidad de Uso DENEGADA
Clausurado en 01/2025 Res 18/25/4000

Caso 4: Reversión



GESTIÓN PROACTIVA DE LA REVERSIÓN

Parcelas estratégicas de revertir con actividades de "transportistas".

Cantidad 7 parcelas

Áreas utilizada - 6 há



Possible suelo "público" a gestionar:
padrón n° 419.585 en Tórninson y R1 (IM): 7,93 há



Possible suelo "público" a gestionar
padrones rros.: 431.109 / 430.954 / 180.384 / 180.383 /
180.382 en Hilario Cabrera: 32,40 há

Incorporación nuevas áreas:

CORREDOR RUTA 5

Asignación del atributo de potencialmente transformable a los predios frentistas a Ruta Nacional N°5 hasta camino Progreso.

Ingreso a ruta por vía paralela secundaria.



Incorporación nuevas áreas:

RUTA NACIONAL 102

Se ajusta la norma del área
diferenciada suelo rural
"entorno Bo. de Carrasco"

Se habilitan expresamente:
logística bajo impacto / industria
limpia / recreativo / hospedaje
transitorio / educativos

Parámetros: FOS 15% / FIS 19%

Cobre de precio compensatorio
por mayor valorización



Gestión de la transformación

Modificación de FEGUR

- incorporar lo generado por PC en suelo suburbano
- explicitar su aplicación al suelo suburbano

Cobro de precio compensatorio

- cobro de valorización por categorización como suelo suburbano y suelo suburbano disperso
- para casos con autorización, cobro de mayor aprovechamiento por sobre lo aprobado
- para casos sin autorización, cobro de mayor aprovechamiento sobre la norma base de suelo

rural

RÉGIMEN PUNITIVO específico en SUELO RURAL

Reglamentación de los literales a) y b) del artículo 58 del Decreto 37847)

OBJETIVO

- **desalentar** la localización irregular de actividades impropias al suelo rural y **proteger** sus valores productivos y ecosistémicos a través de la **aplicación de sanciones de entidad significativa**

SANCIÓN INICIAL ALTA + SANCIÓN ADICIONAL DIARIA
(ante el incumplimiento a lo intimado)

SANCIÓN INICIAL ALTA*

Sanción inicial	USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS EN SUELO RURAL		
	PROHIBICIÓN o INCOMPATIBILIDAD con el SUELO RURAL	INCOMPATIBILIDAD o PROHIBICIÓN con SUELO RURAL	INCOMPATIBILIDAD o PROHIBICIÓN con SUELO RURAL
hasta 500m ²	5 UR	60 UR	133 UR
entre 501 y 3000m ²	20 UR	80 UR	165 UR
entre 3001 y 6.000m ²	35 UR	100 UR	180 UR
más de 6.000m ²	50 UR	120 UR	205 UR a más según

SANCIÓN ADICIONAL DIARIA

(ante el incumplimiento a lo intimado)

Sanción diaria adicional	USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS EN SUELO RURAL		
	PROHIBICIÓN o INCOMPATIBILIDAD con el SUELO RURAL	INCOMPATIBILIDAD o PROHIBICIÓN con SUELO RURAL	INCOMPATIBILIDAD o PROHIBICIÓN con SUELO RURAL
hasta 500m ²	0.25 UR diarias	1 UR diarias	1.75 UR diarias
entre 501 y 3000m ²	0.5 UR diarias	1.25 UR diarias	2 UR diarias
entre 3001 y 6.000m ²	0.75 UR diarias	1.5 UR diarias	2.25 UR diarias
más de 6.000m ²	1 UR diarias	1.75 UR diarias	2.5 UR diarias

* Originalmente se habían propuesto valores superiores (la LOTDS habilita aplicar hasta 50.000UR) pero se sugirió no superar las 210UR que necesitan mayoría especial de la Junta Departamental

Asistencia a reuniones plenarias Revisión de Revisión DDDD

	29/08/2025			
	Nombre	Dependencia	Tel.	Mail
1	Florencia Batista	UPOT	9783	florencia.batista@imm.gub.uy
2	Cecilia Scheps	Planificación	9786	cecilia.scheps@imm.gub.uy
3	Patricia Abreu	UPM	4585	patricia.abreu@imm.gub.uy
4	Verónica Rodríguez	Unidad de Logística	98567063	logistica.movilidad@imm.gub.uy
5	Trilce Clérico	UEIT - DDU		trilce.clerico@imm.gub.uy
6	María Rosa Roda	UPOT	9791	maria.roda@imm.gub.uy
7	Martín Suárez	Integración	4171	martin.suarez@imm.gub.uy
8	Victoria Mara	UCMT	9781	victoria.mara@imm.gub.uy
9	Fernando Errandonea	UCMT	9781	fernando.errandonea@imm.gub.uy
10	Débora Vainer	UCMT	9792	debora.vainer@imm.gub.uy
11	Silvana Machado	Desarrollo Rural	99058666	silvana.natalia.machado@imm.gub.uy
12	Raquel Hernández	Desarrollo Rural	98732990	raquel.hernandez@imm.gub.uy
13	Román Gadea	Desarrollo Rural	94109692	montevideorural@imm.gub.uy
14	Sebastián da Rosa	Desarrollo Rural	988500160	sebastian.darosa@imm.gub.uy
15	Leonardo Fossatti	Planificación	99121938	leonardo.fossatti@imm.gub.uy
16	Gabriela Detomasi	Planificación	9784	maria.detomasi@imm.gub.uy
17	Cecilia Cuadro	Gerencia Permisos	99711883	cecilia.cuadro@imm.gub.uy
18	Adriana Bobadilla	Desarrollo Urbano	91292733	adriana.bobadilla@imm.gub.uy
19	Verónica Pastore	CEP MVDR - Desarrollo Ambiental	99196747	veronica.pastore@imm.gub.uy
20	Araxi Latchinian	UGT		aratxi.latchinian@imm.gub.uy
21	Victoria Blanco	Comunicación	91804176	
22	Gianella Galo	Directora de Fomento Rural	96590091	gianella.galo@imm.gub.uy
23	Álvaro Trillo	UEIT - DDU	94197625	alvaro.trillo@imm.gub.uy
24	Silvina Cantón	UPOT	4785	silvina.canton@imm.gub.uy

	17/09/2025			
	Nombre	Dependencia	Tel.	Mail
1	Trilce Clérico	UEIT - DDU	94197625	trilce.clerico@imm.gub.uy
2	Nadia Silvop	UGT	9786	nadia.silvop@imm.gub.uy
3	Martín Suárez	UCMT	9792	martin.suarez@imm.gub.uy
4	Victoria Mara	UCMT	9781	victoria.mara@imm.gub.uy
5	Fernando Errandonea	UPOT	9784	fernando.errandonea@imm.gub.uy
6	Pablo Sierra	UPOT	9783	pablo.sierra@imm.gub.uy
7	Débora Vainer	UPOT	9784	debora.vainer@imm.gub.uy
8	Marcelo Viana	UCCRIU	4560	marcelo.viana@imm.gub.uy
9	Fernando Mateos	UCCRIU	4568	fernando.mateos@imm.gub.uy
10	Gianella Galo	D. Desarrollo Rural	4360	gianella.galo@imm.gub.uy
11	Liber López	D. Desarrollo Rural	99779387	liber.lopez@imm.gub.uy
12	Jorge Álvarez Tapie	UGT	9788	jorge.p.alvarez@imm.gub.uy
13	Gabriela Detomasi	GPT	4532	maria.detomasi@imm.gub.uy
14	Natalia Brener	GPT		natalia.brener@imm.gub.uy
15	Álvaro Trillo	Integración	4171	alvaro.trillo@imm.gub.uy
16	María Iglesias	Planificación	4777	maria.jose.iglesias@imm.gub.uy
17	Patricia Abreu	UPM	4585	patricia.abreu@imm.gub.uy
18	Leonardo Rodríguez	Unidad de Logística	4582	leonardo.rodriguez@imm.gub.uy
19	María Rosa Roda	UPOT	9791	maria.roda@imm.gub.uy

	12/11/2025			
	Nombre	Dependencia	Tel.	Mail
1	Pablo Sierra	UPOT	9783	pablo.sierra@imm.gub.uy
2	Débora Vainer	UPOT	9784	debora.vainer@imm.gub.uy
3	Martín Suárez	UCMT	9792	martin.suarez@imm.gub.uy
4	Liber López	D. Desarrollo Rural	99779387	liber.lopez@imm.gub.uy
5	Lucía Facio	UCMT	9789	lucia.facio@imm.gub.uy
6	Sebastián da Rosa	UDPE-DDR		sebastian.darosa@imm.gub.uy

7	Román Gadea	UDPE-DDR		montevideorural@imm.gub.uy
8	Fernando Errandonea	UPOT	9784	fernando.errandonea@imm.gub.uy
9	Gianella Galo	D. Desarrollo Rural	4360	gianella.galo@imm.gub.uy
10	Patricia Abreu	UPM	4585	patricia.abreu@imm.gub.uy
11	Leonardo Rodríguez	Unidad de Logística	4582	leonardo.rodríguez@imm.gub.uy
12	Raquel Hernández	Desarrollo Rural	98732990	raquel.hernandez@imm.gub.uy
13	Natalia Brener	GPT		natalia.brener@imm.gub.uy
14	Varónica Pastore	CEP MVDR - Desarrollo Ambiental	99196747	veronica.pastore@imm.gub.uy
15	Ma. José Iglesias	Planificación	92415531	
16	Alberto Quintela	Planificación		alberto.quintela@imm.gub.uy
17	Santiago Benenati	Planificación	99492157	santiago.benenati@imm.gub.uy
18	Leonardo Fossatti	Planificación	99121938	leonardo.fossatti@imm.gub.uy
19	Victoria Blanco	Planificación	91804176	alicia.blanco@imm.gub.uy
20	Virginia Faruelo	Planificación		virginia.faruelo@imm.gub.uy
21	Leonardo Rodríguez	Unidad de Logística	4582	leonardo.rodríguez@imm.gub.uy

	16/12/2025			
	Nombre	Dependencia	Tel.	Mail
1	Germán Mora	UCMT		jorge.mora@imm.gub.uy
2	Araxi Latchinian	UGT		aratxi.latchinian@imm.gub.uy
3	Victoria Mara	UCMT	9781	victoria.mara@imm.gub.uy
4	Lucía Facio	UCMT	9789	lucia.facio@imm.gub.uy
5	Débora Vainer	UPOT	9784	debora.vainer@imm.gub.uy
6	Gabriela Detomasi	GPT	4532	maria.detomasi@imm.gub.uy
7	Leonardo Rodríguez	Unidad de Logística	4582	leonardo.rodríguez@imm.gub.uy
8	Fernando Errandonea	UPOT	9784	fernando.errandonea@imm.gub.uy
9	Natalia Brener	GPT		natalia.brener@imm.gub.uy
10	Cecilia Cuadro	Gerencia Permisos	99711883	cecilia.cuadro@imm.gub.uy
11	Gianella Galo	D. Desarrollo Rural	4360	gianella.galo@imm.gub.uy
12	Miguel Claramunt	Des. Económico		miguel.claramunt@imm.gub.uy
13	Virginia Faruelo	Planificación		virginia.faruelo@imm.gub.uy

14	Patricia Abreu	UPM	4585	patricia.abreu@imm.gub.uy
15	María Rosa Roda	UPOT	9791	maria.roda@imm.gub.uy
16	Trilce Clérico	UEIT - DDU		trilce.clerico@imm.gub.uy
17	Santiago Benenati	Planificación	99492157	santiago.benenati@imm.gub.uy
18	Hebenor Bermudez	PROYECTOS DE ALINEACIONES Y MODIFICACION PREDIAL		hebenor.bermudez@imm.gub.uy
19	Martín Suárez	UCMT	9792	martin.suarez@imm.gub.uy

	10/04/2026			
	Nombre	Dependencia	Tel.	Mail
1	Fiorella Contreras	GERENCIA DE PRODUCCIÓN- GESTIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN		fiorella.contreras@imm.gub.uy
2	Paula García	UAT		paula.garcia.iturralde@imm.gub.uy
3	Victoria Mara	UCMT	9781	victoria.mara@imm.gub.uy
4	Lucía Facio	UCMT	9789	lucia.facio@imm.gub.uy
5	Débora Vainer	UPOT	9784	debora.vainer@imm.gub.uy
6	Gabriela Detomasi	GPT	4532	maria.detomasi@imm.gub.uy
7	Jimena Abraham Viera	UEDT		maria.jimena.abraham@imm.gub.uy
8	Paola Cavalieri	GPT		paola.cavalieri@imm.gub.uy
9	Natalia Brener	GPT		natalia.brener@imm.gub.uy
10	Cecilia Cuadro	Gerencia Permisos	99711883	cecilia.cuadro@imm.gub.uy
11	Constance Zurmendi	GPT		constance.zurmendi@imm.gub.uy
12	Alma Varela	UGT		alma.varela@imm.gub.uy
13	Victoria Álvarez	Planificación SG		victoria.alvarez@imm.gub.uy
14	Liber López	D. Desarrollo Rural	99779387	liber.lopez@imm.gub.uy
15	Pablo Sierra	UPOT	9783	pablo.sierra@imm.gub.uy
16	Victoria Blanco	Planificación	91804176	alicia.blanco@imm.gub.uy
17	Santiago Benenati	Planificación	99492157	santiago.benenati@imm.gub.uy
18	Hebenor Bermudez	PROYECTOS DE ALINEACIONES Y MODIFICACIÓN PREDIAL		hebenor.bermudez@imm.gub.uy
19	Martín Suárez	UCMT	9792	martin.suarez@imm.gub.uy
20	Román Gadea	UDPE-DDR		montevideorural@imm.gub.uy

21	Patricia Abreu	UPM	4585	patricia.abreu@imm.gub.uy
22	Germán Mora	UCMT		jorge.mora@imm.gub.uy