Intendencia Montevideo

AUDIENCIA PÚBLICA

Revisión Parcial Directrices Departamentales

Interfase urbano - rural

Categorización del suelo

Agosto 2026

¿Qué son las Directrices?

Instrumento que establece el **ordenamiento estructural del territorio departamental**, determinando las principales decisiones sobre el **proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo.**

Contienen **lineamientos, categorización del suelo y territorios estratégicos**



Categorización del suelo

Define, mediante los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, **qué carácter tiene cada zona del territorio y cuales son las condiciones de uso y transformación**.

La Ley 18.308 distingue tres categorías principales: **suelo urbano, suburbano y rural**, pudiendo establecerse subcategorías.

También define el **Atributo de potencialmente transformable (APT)**, y se establecen sectores de suelo que, cumpliendo con ciertas condiciones, pueden cambiar de categorización.



Transformación del suelo

El **PAI abreviado** es el instrumento que establece **cómo y bajo qué condiciones puede transformarse un sector del territorio.**

Define apertura de calles, usos y determinaciones, espacios públicos, etc.

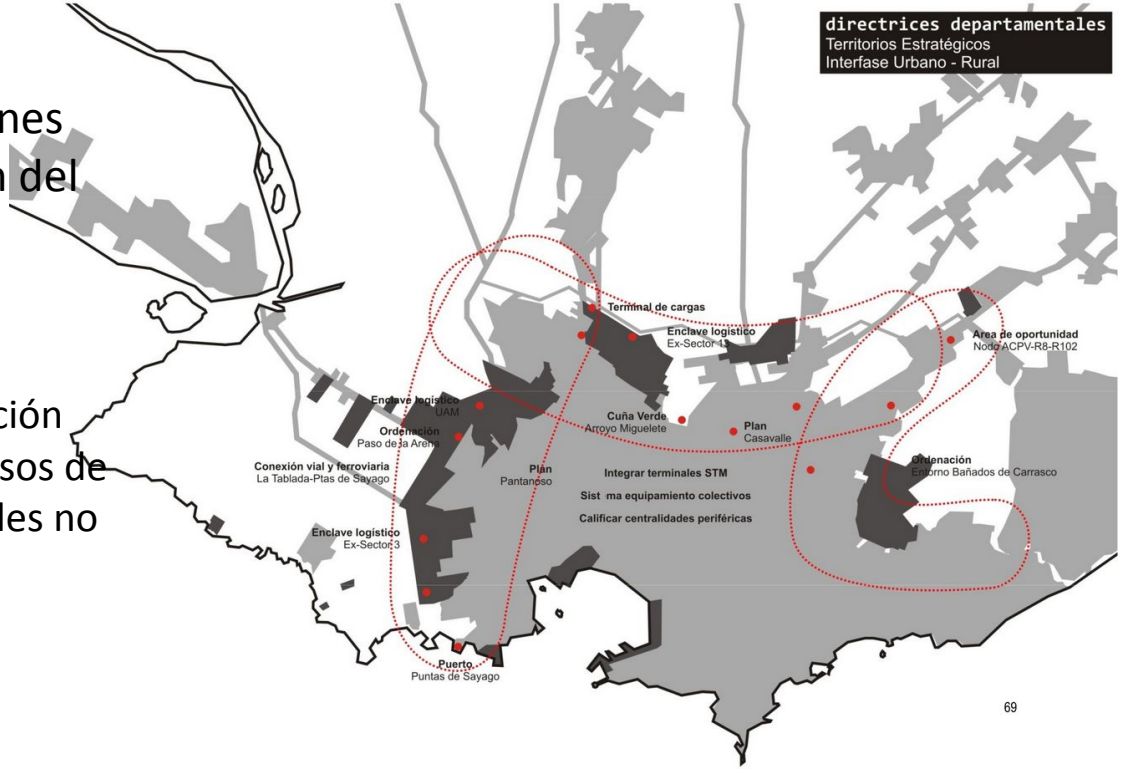
Establece la **equidistribución de cargas y beneficios** y habilita el **retorno de valorizaciones**.



Territorios estratégicos

Ámbitos estructurantes donde se concentran oportunidades y actuaciones claves para orientar la transformación del territorio.

Interfase urbano rural - Zona de transición donde conviven y entran en tensión procesos de expansión urbana, instalación de actividades no habitacionales y retraimiento de usos agropecuarios.



Objetivo de las Directrices

Planificar el **desarrollo integrado y ambientalmente sostenible** del territorio departamental, mediante el **ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación** del mismo.



Objetivos de la revisión

Analizar tensiones y oportunidades de implantación de usos y actividades

Promover el uso adecuado del suelo rural y la protección de sus valores.

Ajustar la oferta de suelo apto para actividades no habitacionales de carácter intensivo.

Gestionar las implantaciones dispersas en suelo rural

Definir estrategias de implementación en función de las especificidades particulares de cada ámbito.



Antecedentes del proceso

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible *2008*



Grupo de trabajo de usos del suelo
2016-2017



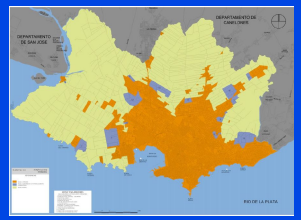
> 2008

> 2016

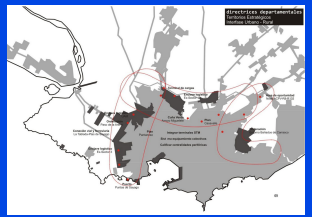
> 1998

> 2013

Plan de Ordenamiento Territorial *1996-1998*

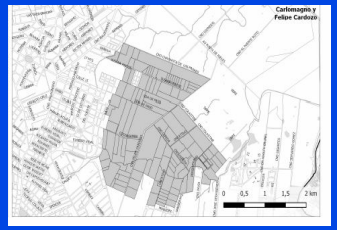


Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial



Normas compl. de suelo suburbano

2018-2024



Revisión DDDD
Res. Nº 0635/23

2023 - hoy



Incorporaciones posteriores a la Puesta de Manifiesto

Audiencia Pública DDDD

Agosto 2026

> 2018

> 2020

> 2023

> 2024

> 2026

> 2026

Análisis de sectores

2020-2021



Aprobación NCSS

Nov. 2024

Puesta de Manifiesto DDDD

Dic. 2024

Ajustes finales

Envío a MA y MVOT

Envío a la Junta Departamental

Propuesta de la Revisión

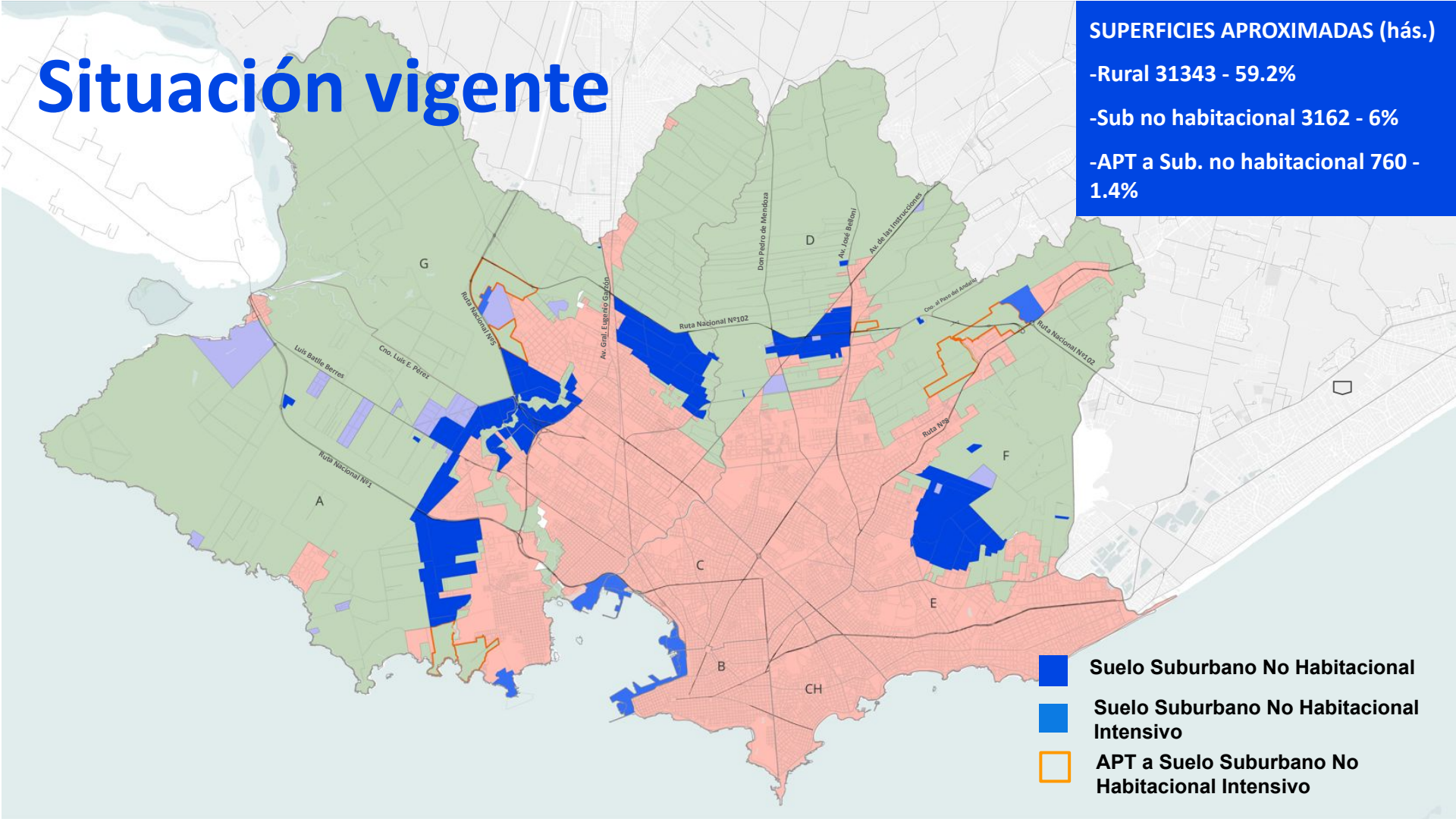
Situación vigente

SUPERFICIES APROXIMADAS (hás.)

-Rural 31343 - 59.2%

-Sub no habitacional 3162 - 6%

-APT a Sub. no habitacional 760 - 1.4%



Suelo Suburbano No Habitacional

Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo

APT a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo

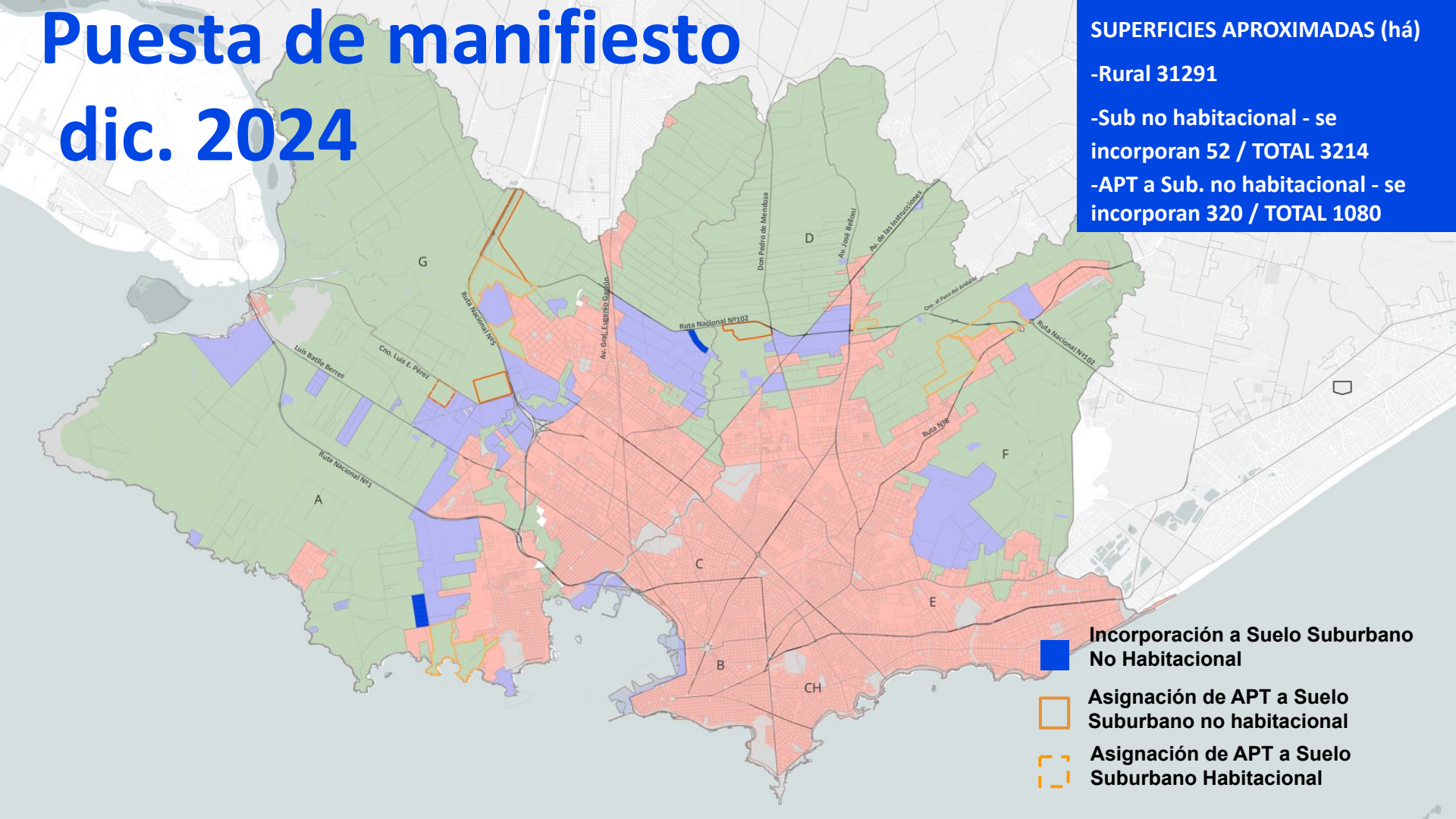
Puesta de manifiesto dic. 2024

SUPERFICIES APROXIMADAS (há)

-Rural 31291

-Sub no habitacional - se incorporan 52 / TOTAL 3214

-APT a Sub. no habitacional - se incorporan 320 / TOTAL 1080



Incorporación a Suelo Suburbano No Habitacional

Asignación de APT a Suelo Suburbano no habitacional

Asignación de APT a Suelo Suburbano Habitacional

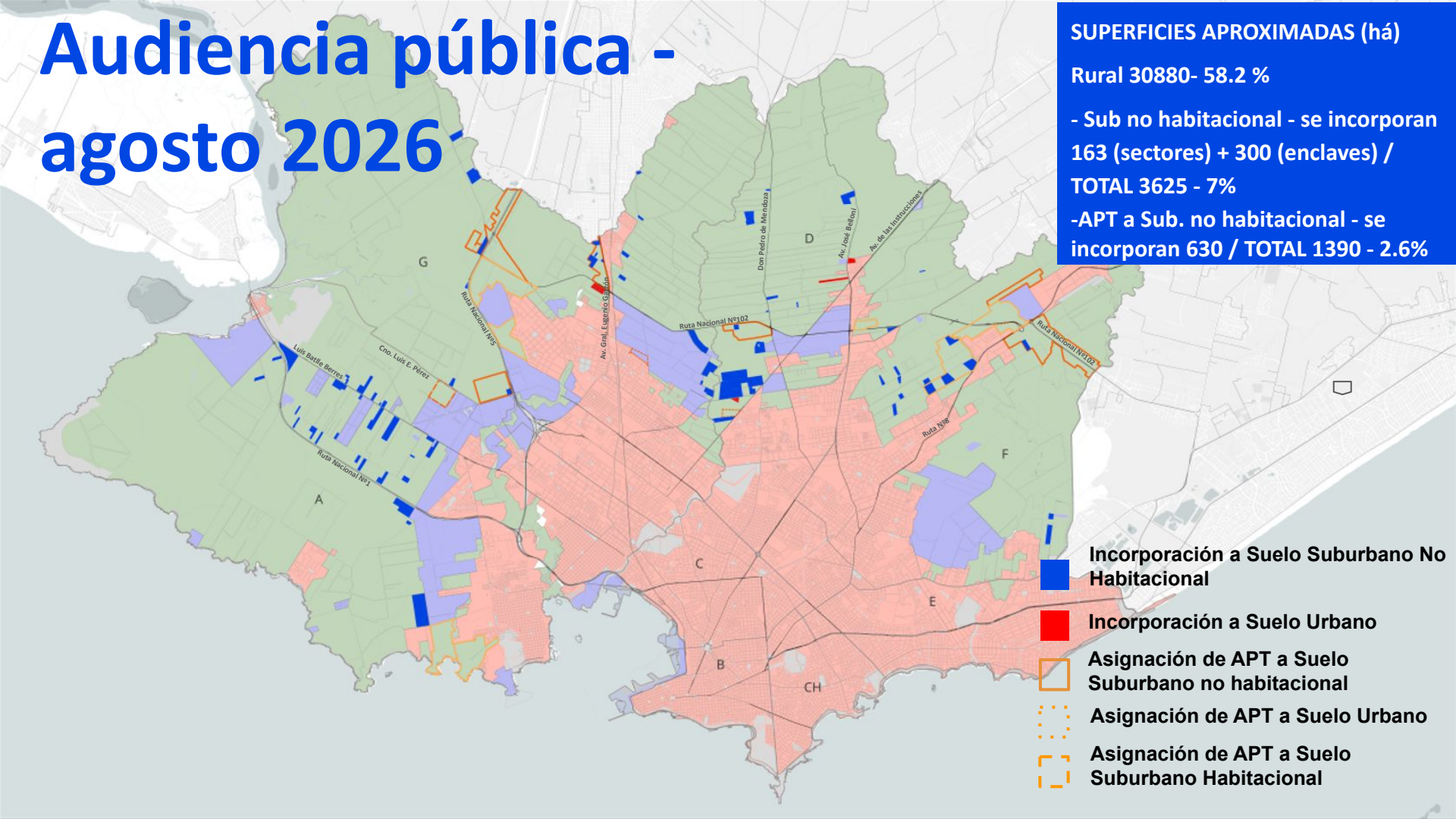
Audiencia pública - agosto 2026

SUPERFICIES APROXIMADAS (há)

Rural 30880- 58.2 %

- Sub no habitacional - se incorporan 163 (sectores) + 300 (enclaves) / TOTAL 3625 - 7%

-APT a Sub. no habitacional - se incorporan 630 / TOTAL 1390 - 2.6%



Incorporación a Suelo Suburbano No Habitacional

Incorporación a Suelo Urbano

Asignación de APT a Suelo Suburbano no habitacional

Asignación de APT a Suelo Urbano

Asignación de APT a Suelo Suburbano Habitacional

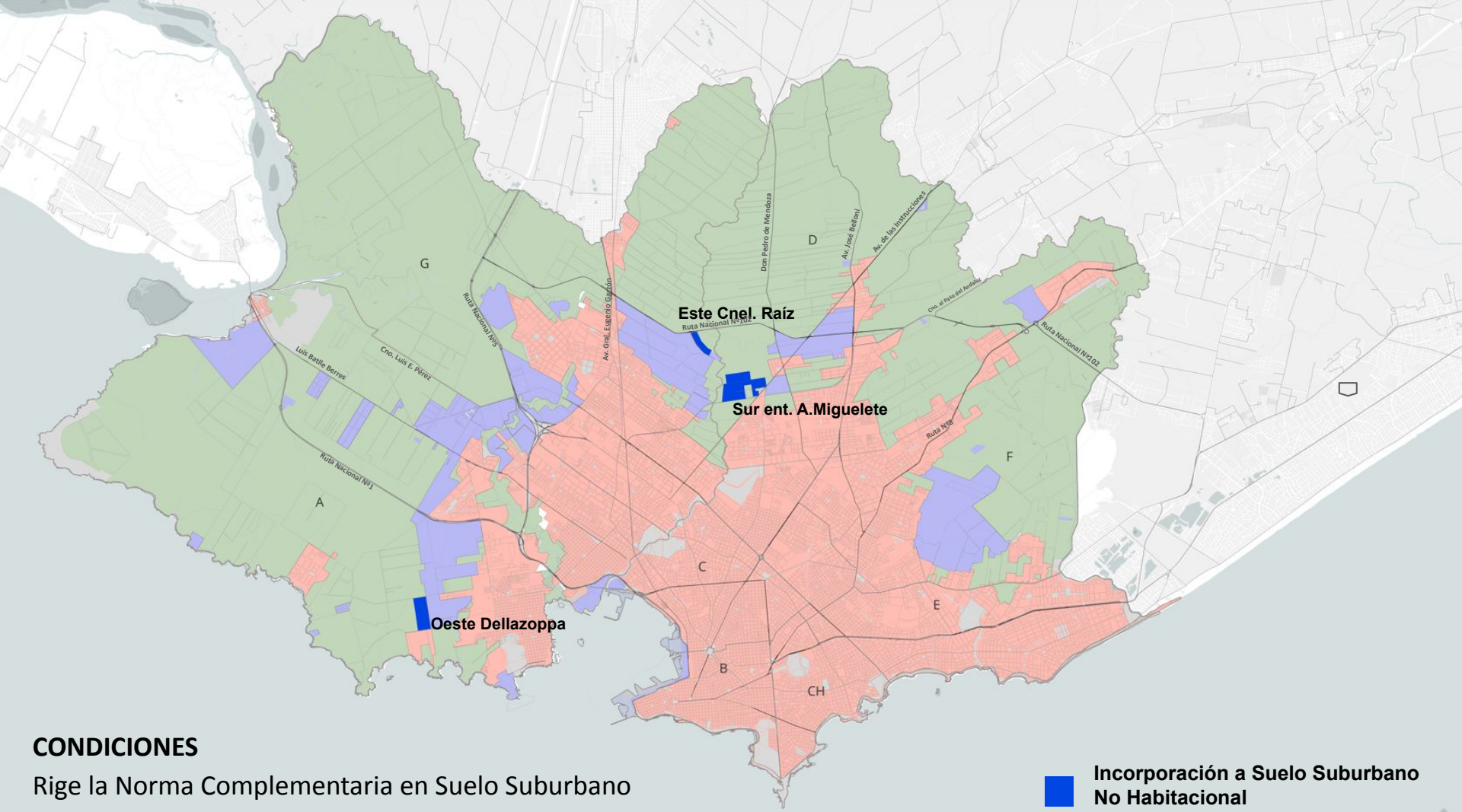
A - incorporación de nuevos sectores al suelo suburbano

B - asignación de transformabilidad a nuevos sectores

C - incorporación de enclaves en suelo rural

D - ajuste de la gestión

A - incorporación de nuevos sectores al suelo suburbano

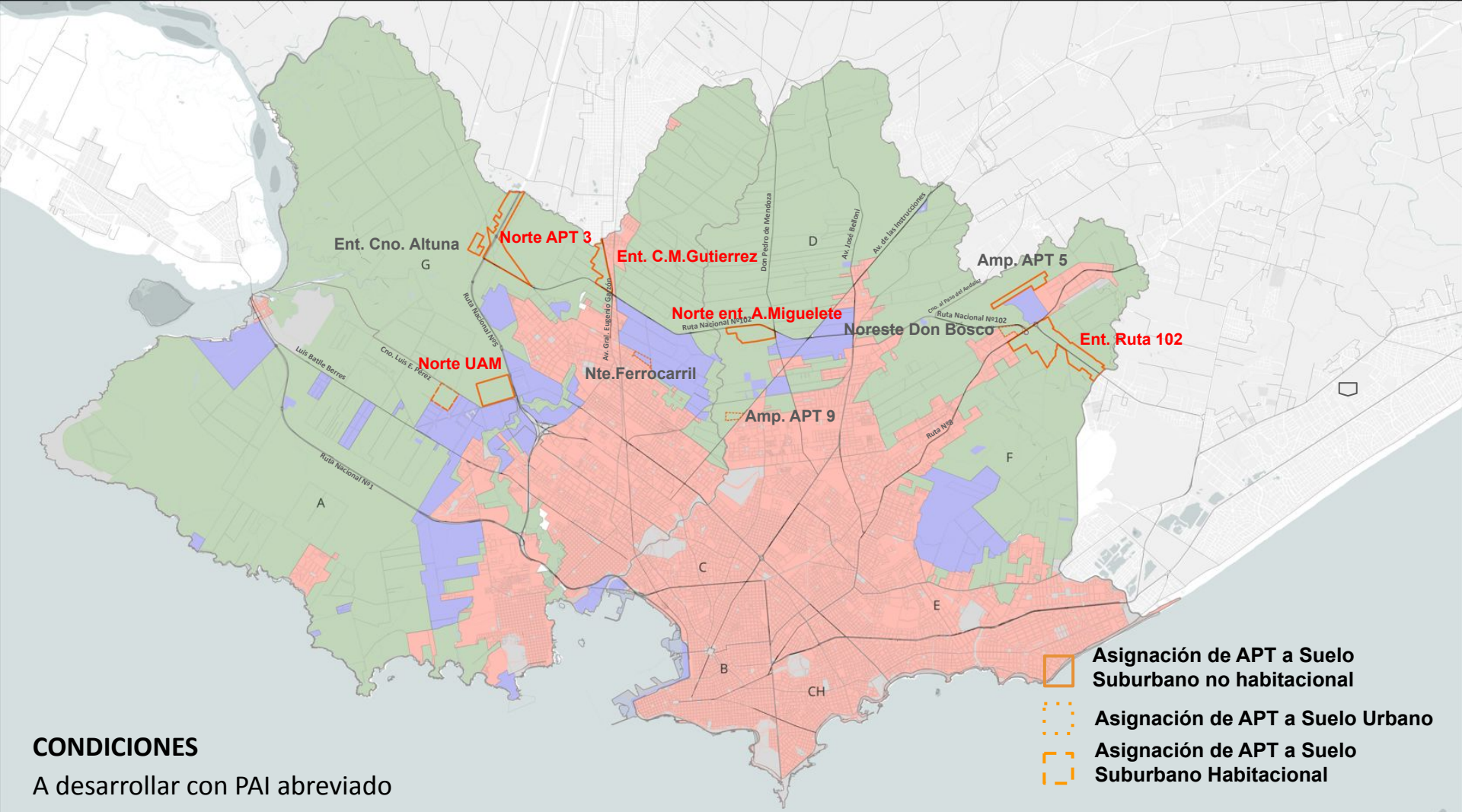


CONDICIONES

Rige la Norma Complementaria en Suelo Suburbano

Incorporación a Suelo Suburbano No Habitacional

B - asignación de transformabilidad a nuevos sectores

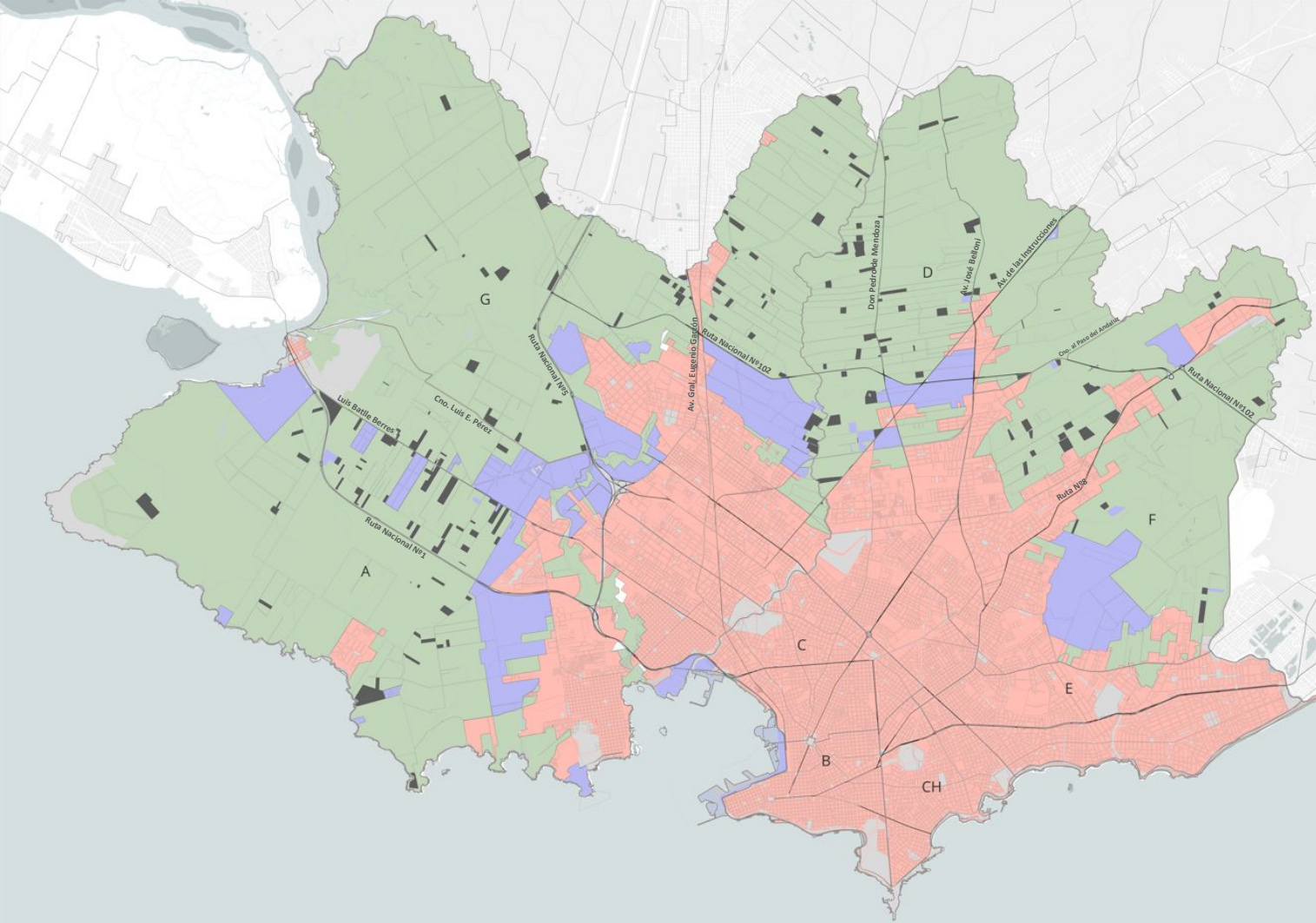


CONDICIONES

A desarrollar con PAI abreviado

C - incorporación de enclaves en suelo rural

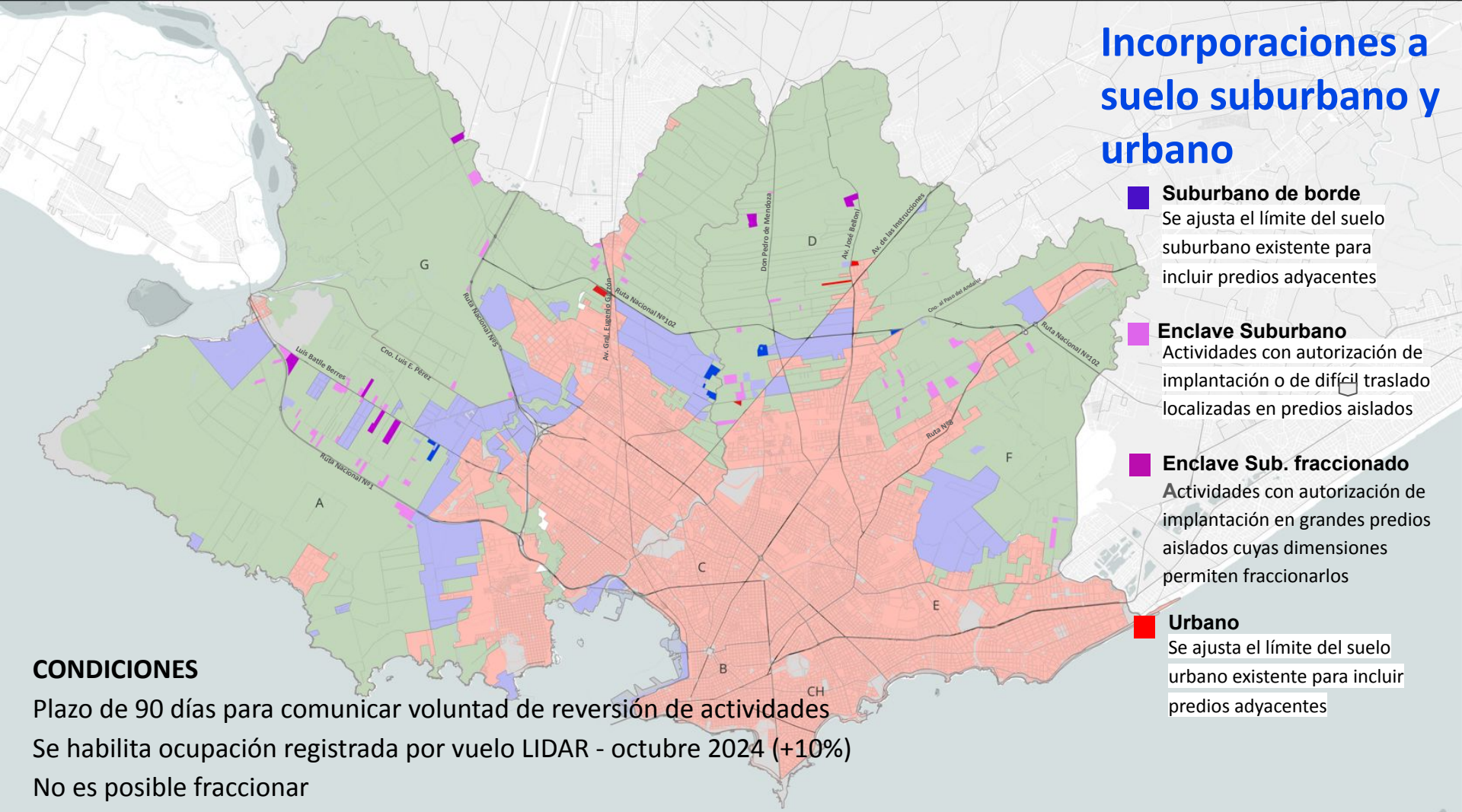
Casos abordados



Actividades existentes **no propias del Suelo Rural**, principalmente vinculadas a:

- **transporte, almacenamiento y logística,**
- **industrias manufactureras,**
- **estacionamiento de camiones**.

Incorporaciones a suelo suburbano y urbano



Suburbano de borde
Se ajusta el límite del suelo suburbano existente para incluir predios adyacentes

Enclave Suburbano
Actividades con autorización de implantación o de difícil traslado localizadas en predios aislados

Enclave Sub. fraccionado
Actividades con autorización de implantación en grandes predios aislados cuyas dimensiones permiten fraccionarlos

Urbano
Se ajusta el límite del suelo urbano existente para incluir predios adyacentes

CONDICIONES

Plazo de 90 días para comunicar voluntad de reversión de actividades

Se habilita ocupación registrada por vuelo LIDAR - octubre 2024 (+10%)

No es posible fraccionar

Enclaves suburbanos -

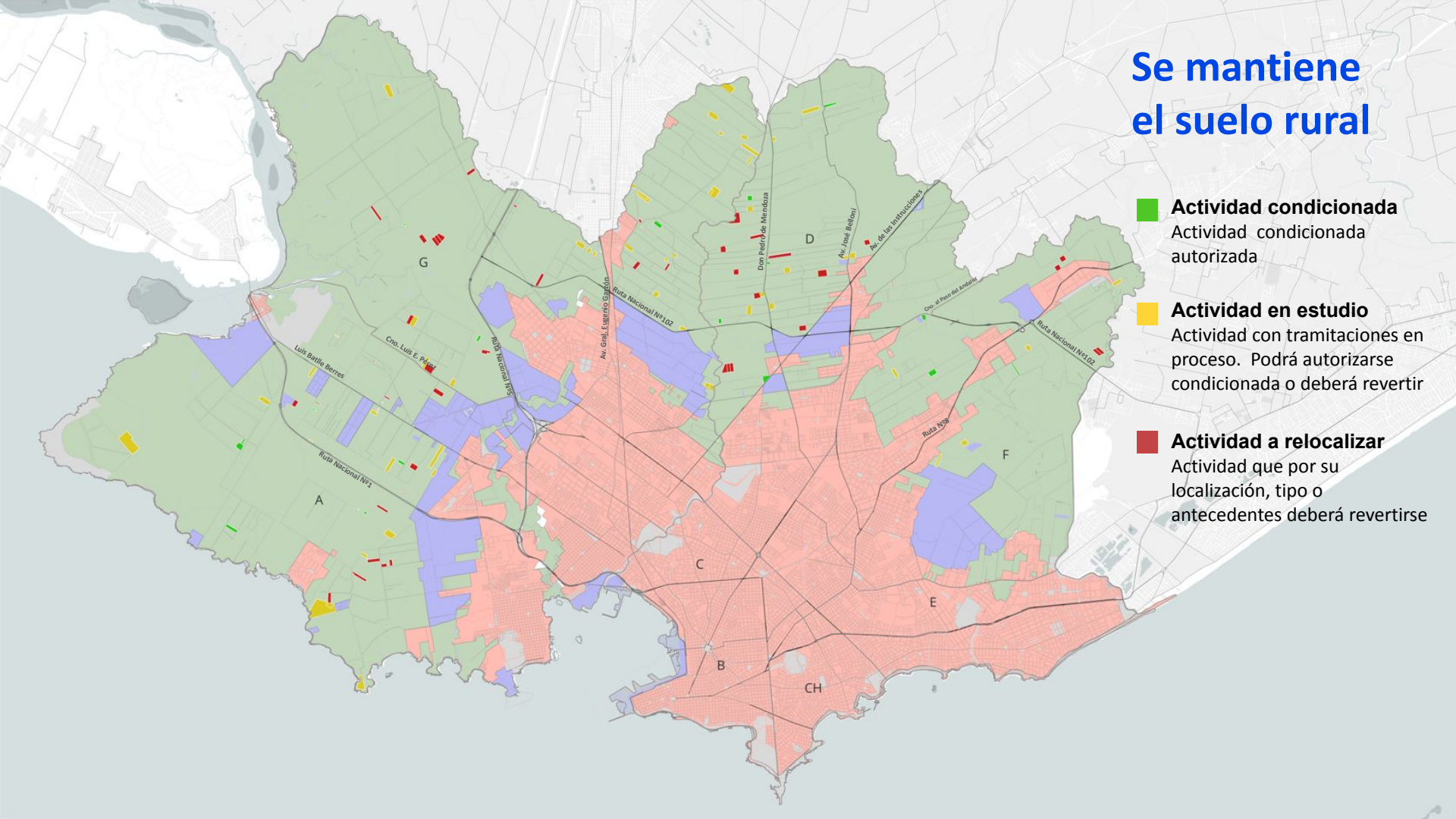
Artículo 48 - 43364, 43369, 43453, 43865, 43631, 44061, 44087, 44508, 44575, 49462, 53351, 53615, 53766, 59804, 69615, 69616, 74853, 88836, 90466, 90483, 90489, 92193, 92236, 92448, 97886, 100450, 102998, 108205, 110812, 117774, 118949, 118954, 125277, 128404, 138078, 138079, 143939, 149821, 160130, 160615, 166049, 169185, 169887, 175404 ,175405, 175687, 176001, 176003, 176004, 180125, 191473, 191487, 401798, 404532, 408910, 411290, 414984, 418292, 418743, 420532, 421051, 421418, 422195, 422196, 425964, 426855, 426856, 428726, 430504, 431116, 432068, 432117, 432296, 432326.

Artículo 49 (a suburbano en suelo transformable) - 90644, 102800, 401856, 401857, 401858, 401859, 402767, 418499

Artículo 50 (a suburbano luego de fraccionar) - 43415, 43441, 92514, 120512, 427858, 429577 y 429580

Artículo 51 (a urbano en suelo transformable) - 45985, 401237, 427510

Se mantiene el suelo rural



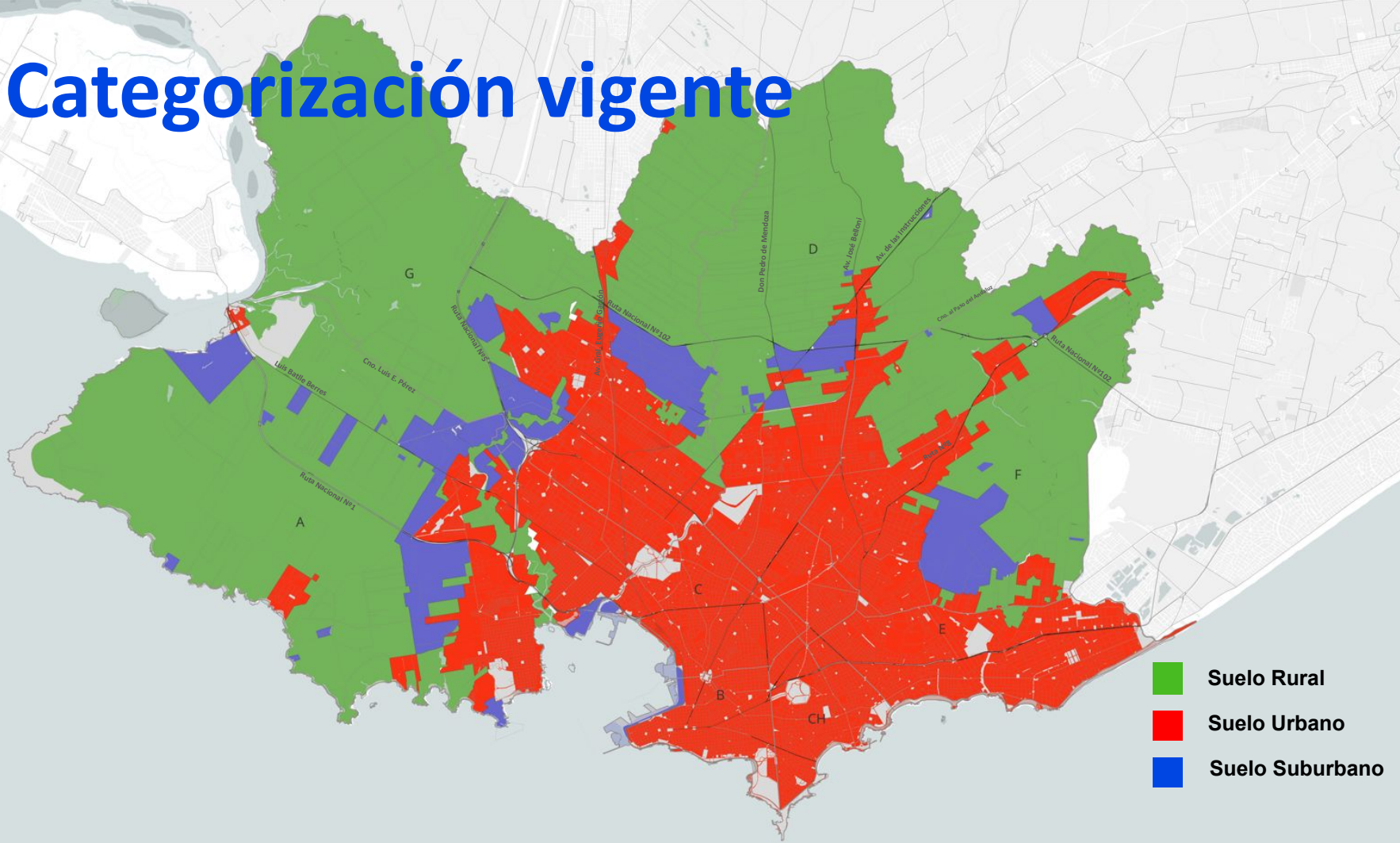
Actividad condicionada
Actividad condicionada autorizada

Actividad en estudio
Actividad con tramitaciones en proceso. Podrá autorizarse condicionada o deberá revertir

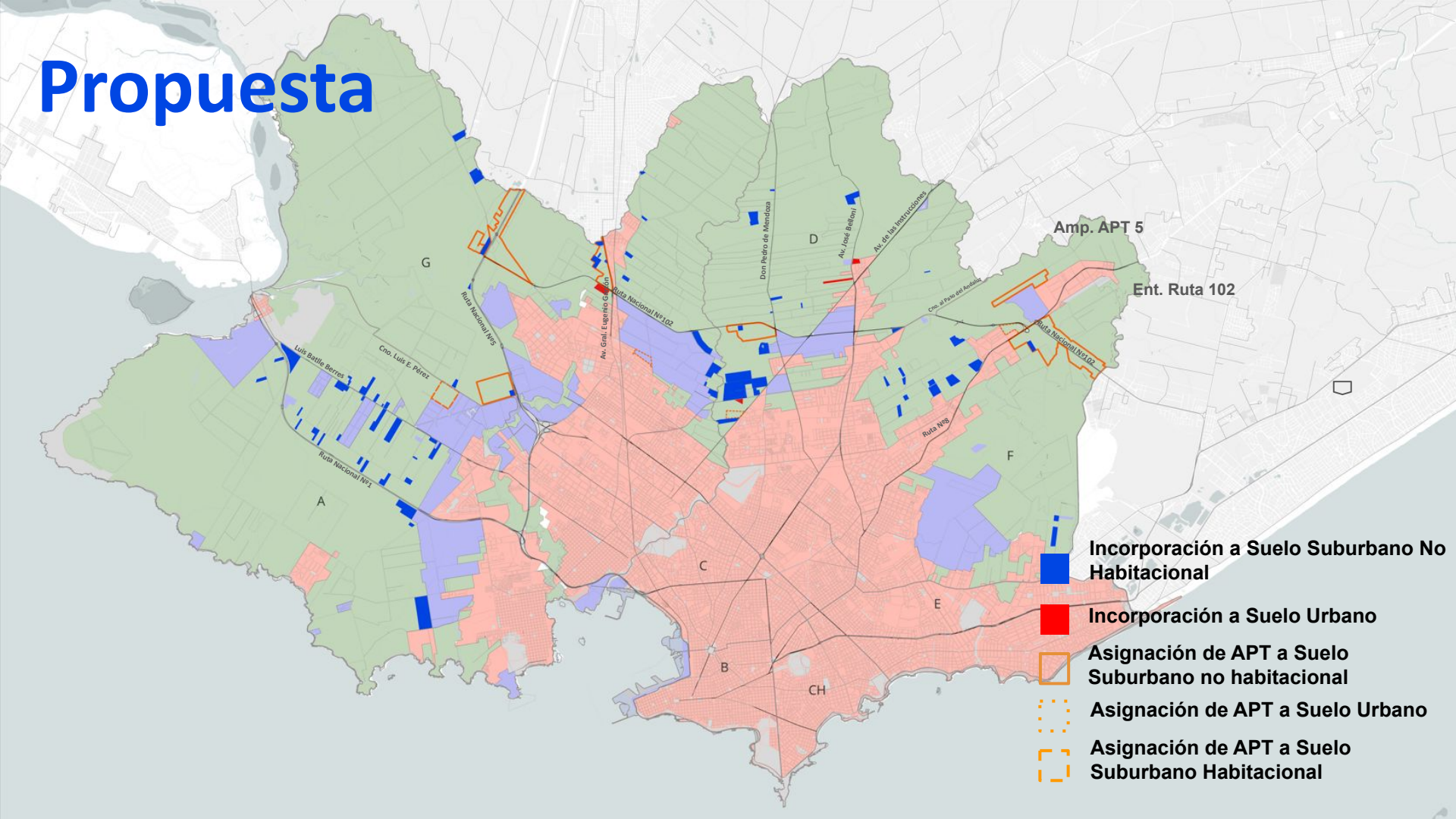
Actividad a relocalizar
Actividad que por su localización, tipo o antecedentes deberá revertirse

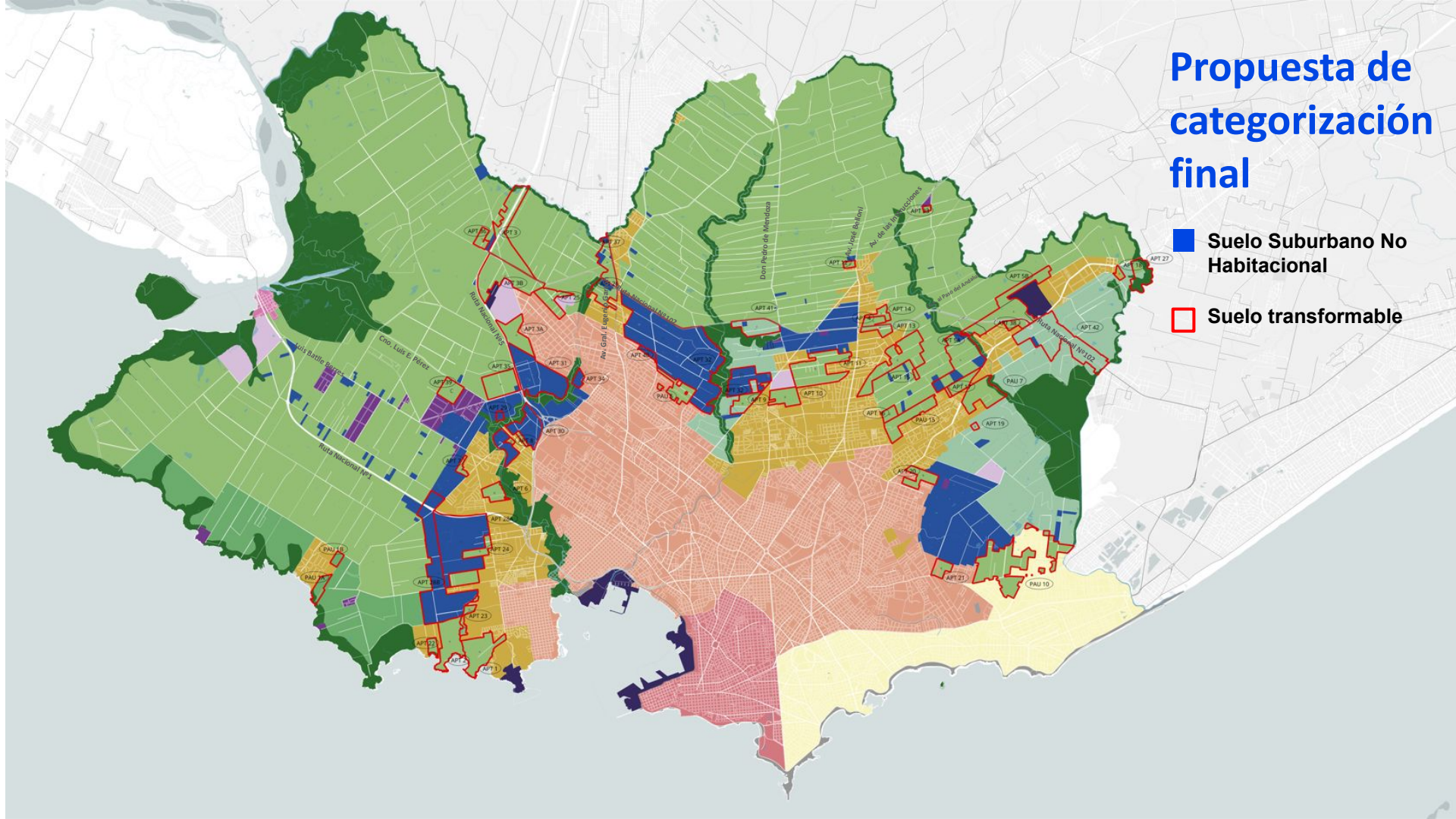
Propuesta final

Categorización vigente



Propuesta


Amp. APT 5
Ent. Ruta 102
Incorporación a Suelo Suburbano No Habitacional
Incorporación a Suelo Urbano
Asignación de APT a Suelo Suburbano no habitacional
Asignación de APT a Suelo Urbano
Asignación de APT a Suelo Suburbano Habitacional
A
B
C
CH
D
E
F
G
Ruta Nacional Nº1
Ruta Nacional Nº5
Ruta Nacional Nº102
Ruta Nº8
Luis Batlle Berres
Cno. Luis E. Pérez
Av. Gral. Eugenio Garzón
Don Pedro de Mendoza
Av. José Belloni
Av. de las Instrucciones
Cno. al Paso del Andaluz


Propuesta de categorización final
Suelo Suburbano No Habitacional
Suelo transformable

D - ajuste de la gestión

GESTIÓN

OBJETIVOS

- Dar cumplimiento de los deberes territoriales de los procesos de urbanización
- Entender el carácter sistémico de la gestión del suelo, y en particular del suelo suburbano
- Fortalecer la articulación público - privado para asegurar la sostenibilidad ambiental y optimizar las infraestructuras

CRITERIOS

- **OPTIMIZACIÓN DE FIGURAS DE PLANIFICACIÓN - GESTIÓN EXISTENTES**

  Unidad de Actuación / Recuperación de valorizaciones y mayores aprovechamientos / Construcción inapropiada y baldío / Distribución de cargas urbanísticas / Contribución por Mejoras / Mecanismos y protocolos para concretar las obligaciones

- **APLICACIÓN DE LA FIGURA DEL PAI ABREVIADO**
- **DEFINICIÓN DE HOJA DE RUTA Y ESTRATEGIAS ESPECÍFICAS DE GESTIÓN POR ÁMBITO**
- **INCORPORACIÓN DE FONDOS PARA LA PLANIFICACIÓN - GESTIÓN**
  - Ajuste del FEGUR incorporando como destinos:
    - acondicionamiento suelo para actividades suburbanas
    - desarrollo políticas preservación suelo productivo

GESTIÓN

Se deberán cumplir las siguientes obligaciones:

1. pago de precio compensatorio por retorno de valorizaciones;
2. pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento en caso de corresponder;
3. regularización de las construcciones y actividades en los predios habilitados;
4. en los desarrollos a través de PAI abreviado corresponde además:
    a. equidistribución de cargas y beneficios;
    b. cesión de las afectaciones para apertura y/o ensanche de calles, espacios libres e infraestructuras de soporte;
    c. construcción efectiva de las infraestructuras;
    d. reserva de suelo según lo establece el artículo N° 38 de la LOTDS.
    e. demás cargas que correspondan

PUNITIVO en SUELO RURAL

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

OBJETIVOS

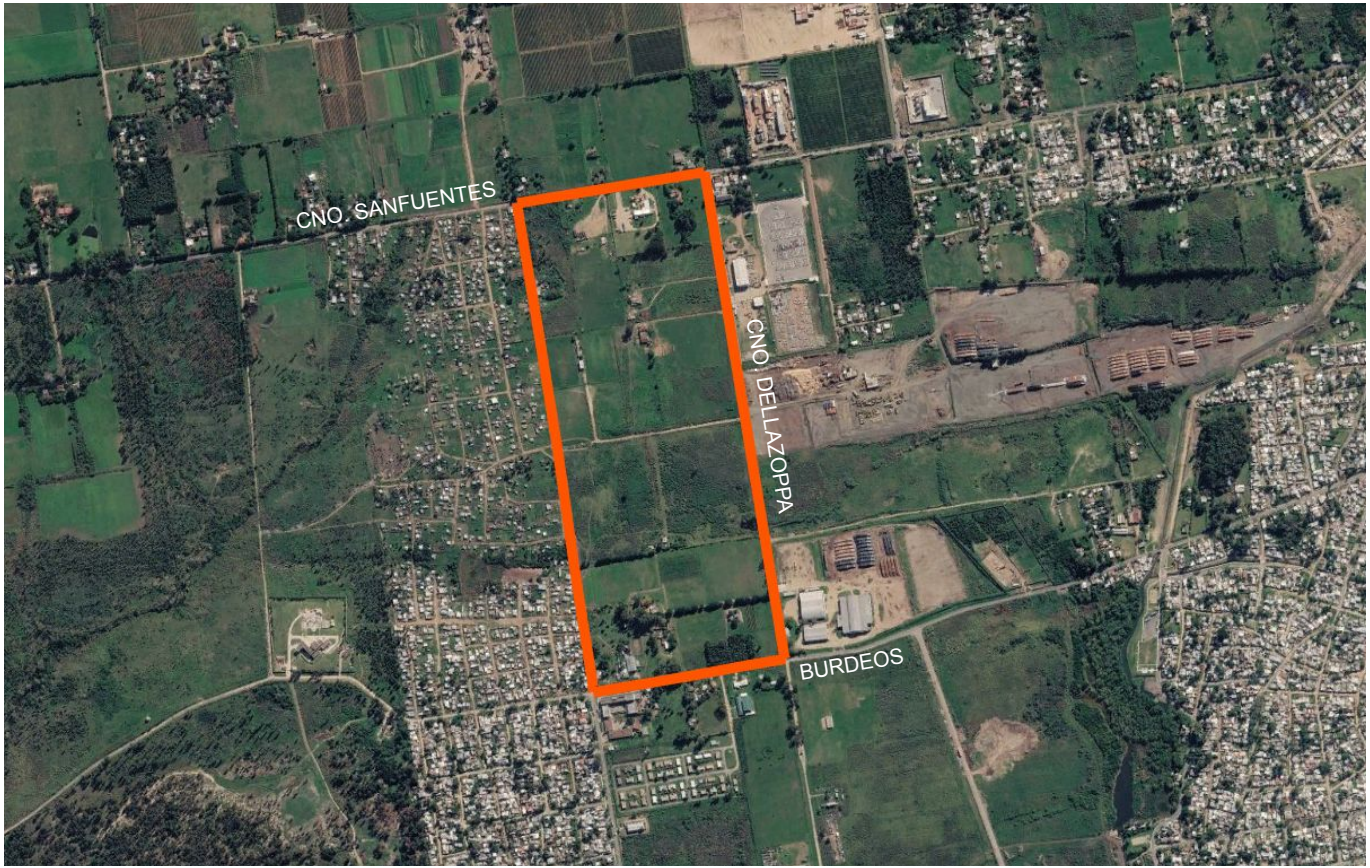
- desalentar la localización irregular de actividades impropias al suelo rural y proteger sus valores productivos y ecosistémicos

- focalizar el control en la implantación de toda obra y actividad sin autorización en el suelo rural, con la aplicación de sanciones de entidad significativa que desaliente las irregularidades.

SANCIÓN INICIAL ALTA + **SANCIÓN ADICIONAL DIARIA**

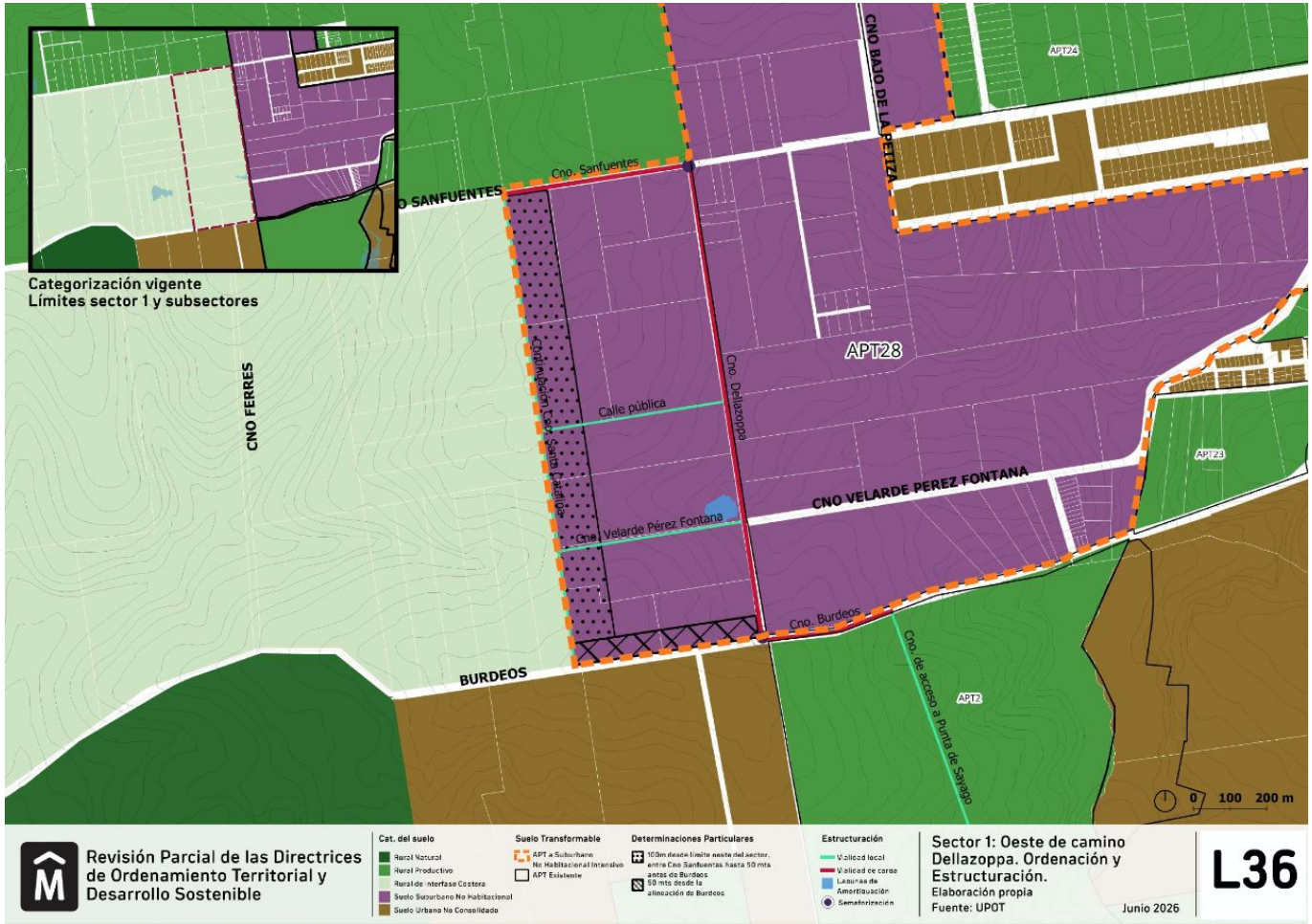
(ante el incumplimiento a lo intimado)

Sector 1 “Oeste de camino Dellazoppa”



Volver

Sector 1 “Oeste de camino Dellazoppa”: Estructuración



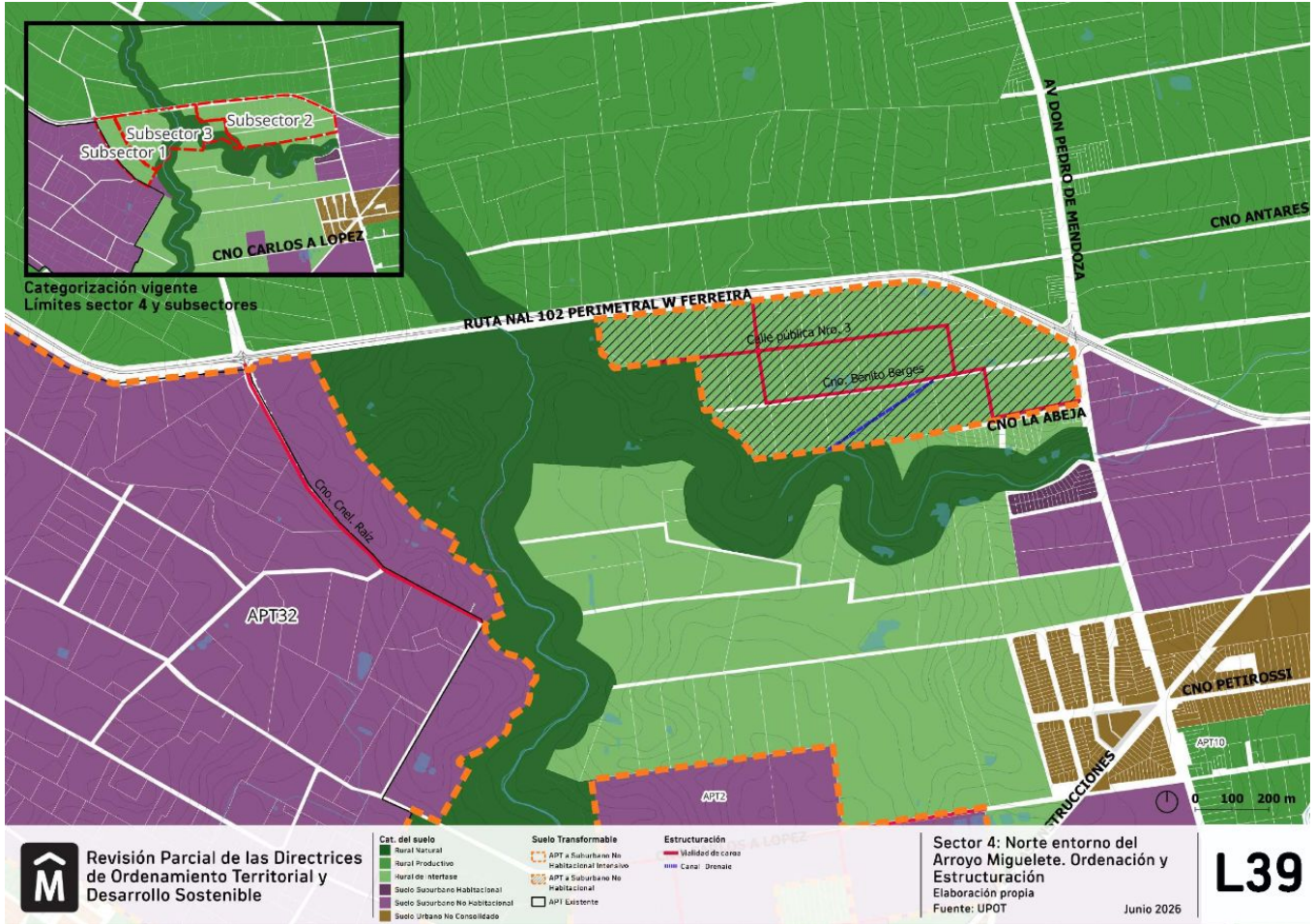
Volver

Sector 4 “Norte entorno del Arroyo Miguelete”



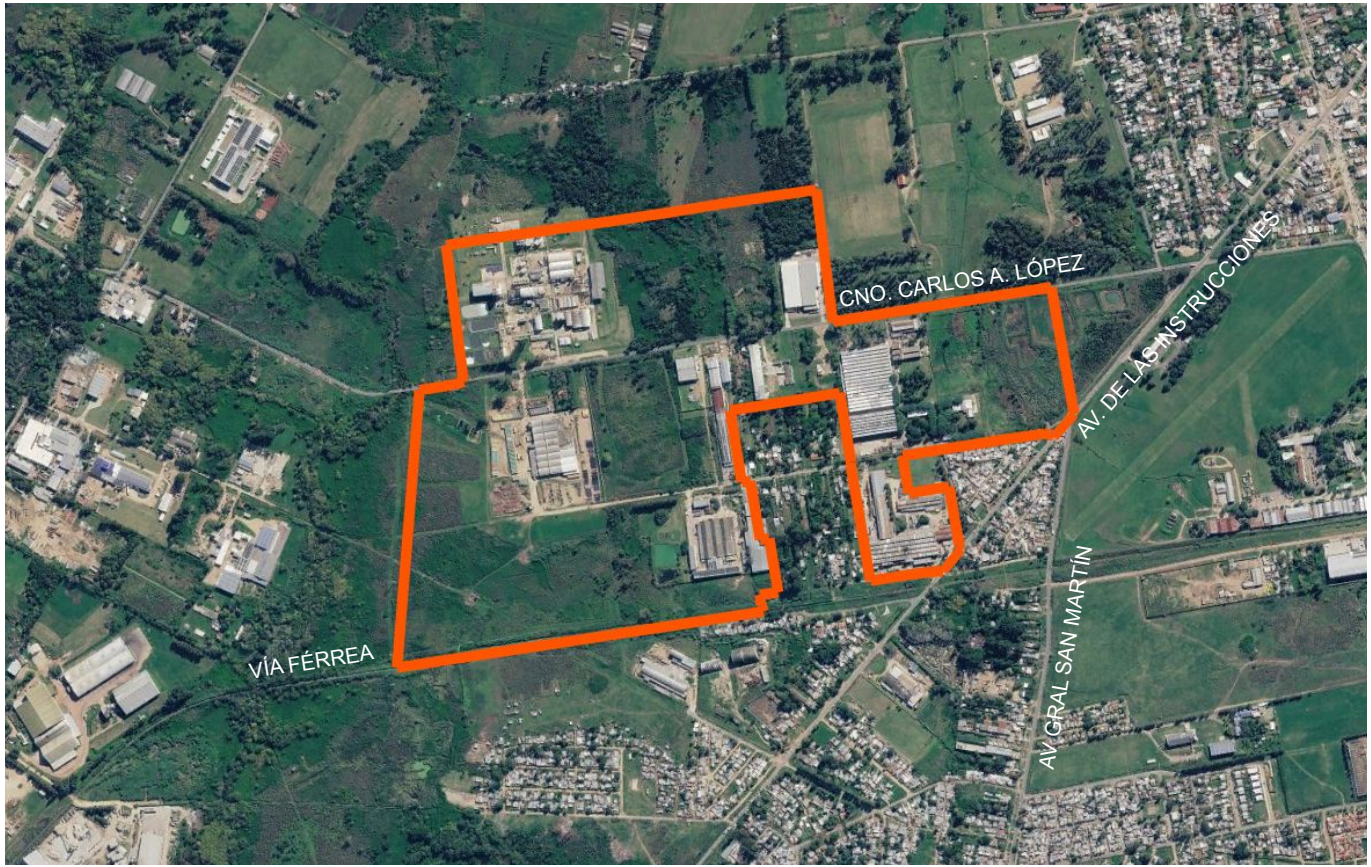
Volver

Sector 4 “Norte entorno del Arroyo Miguelete”: Estructuración



Volver

Sector 5 “Sur entorno del Arroyo Miguelete”



Volver

Sector 5 “Sur entorno del Arroyo Miguelete”: Estructuración



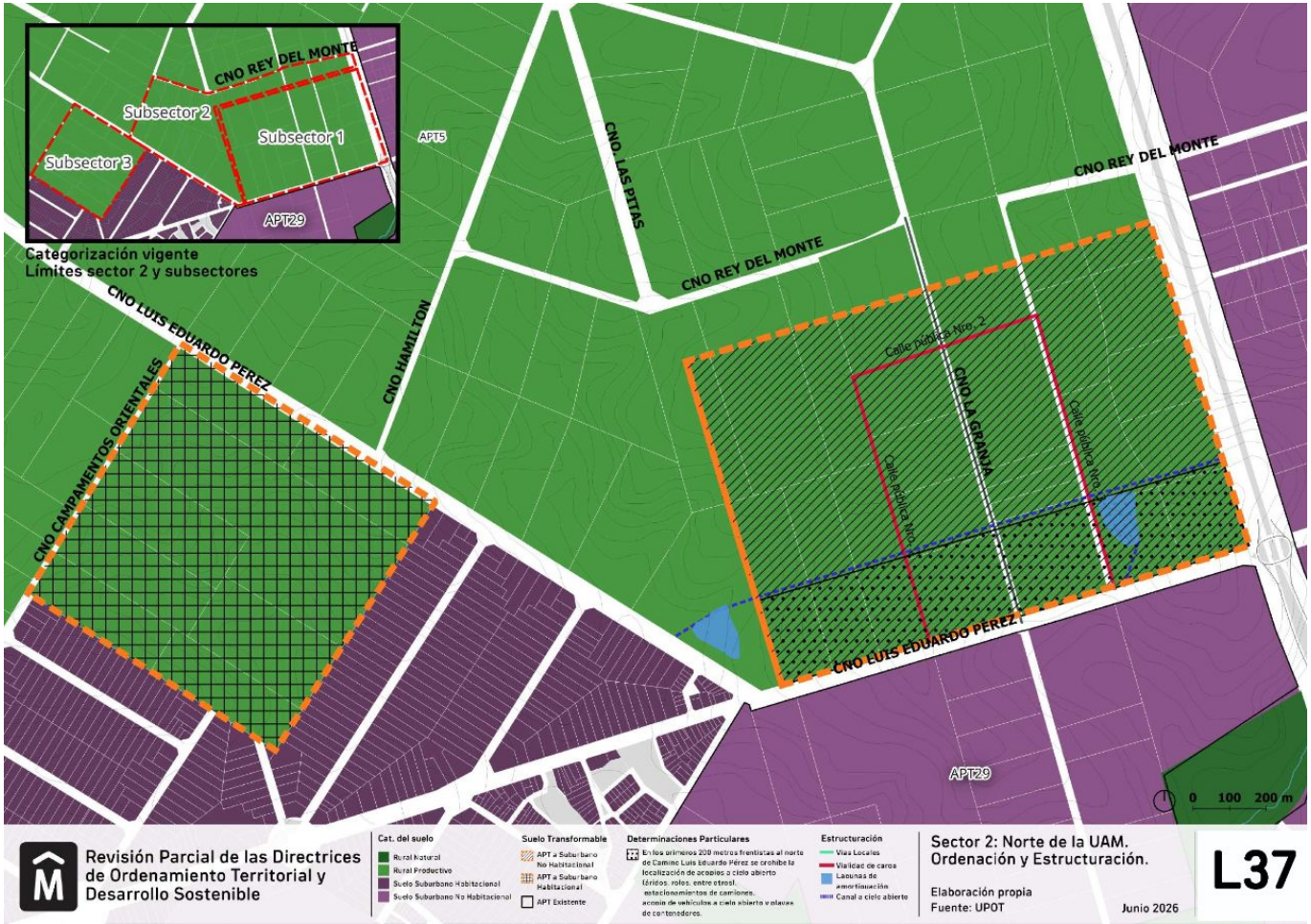
Volver

Sector 2 “Norte de la UAM”



Volver

Sector 2 “Norte de la UAM”: Estructuración



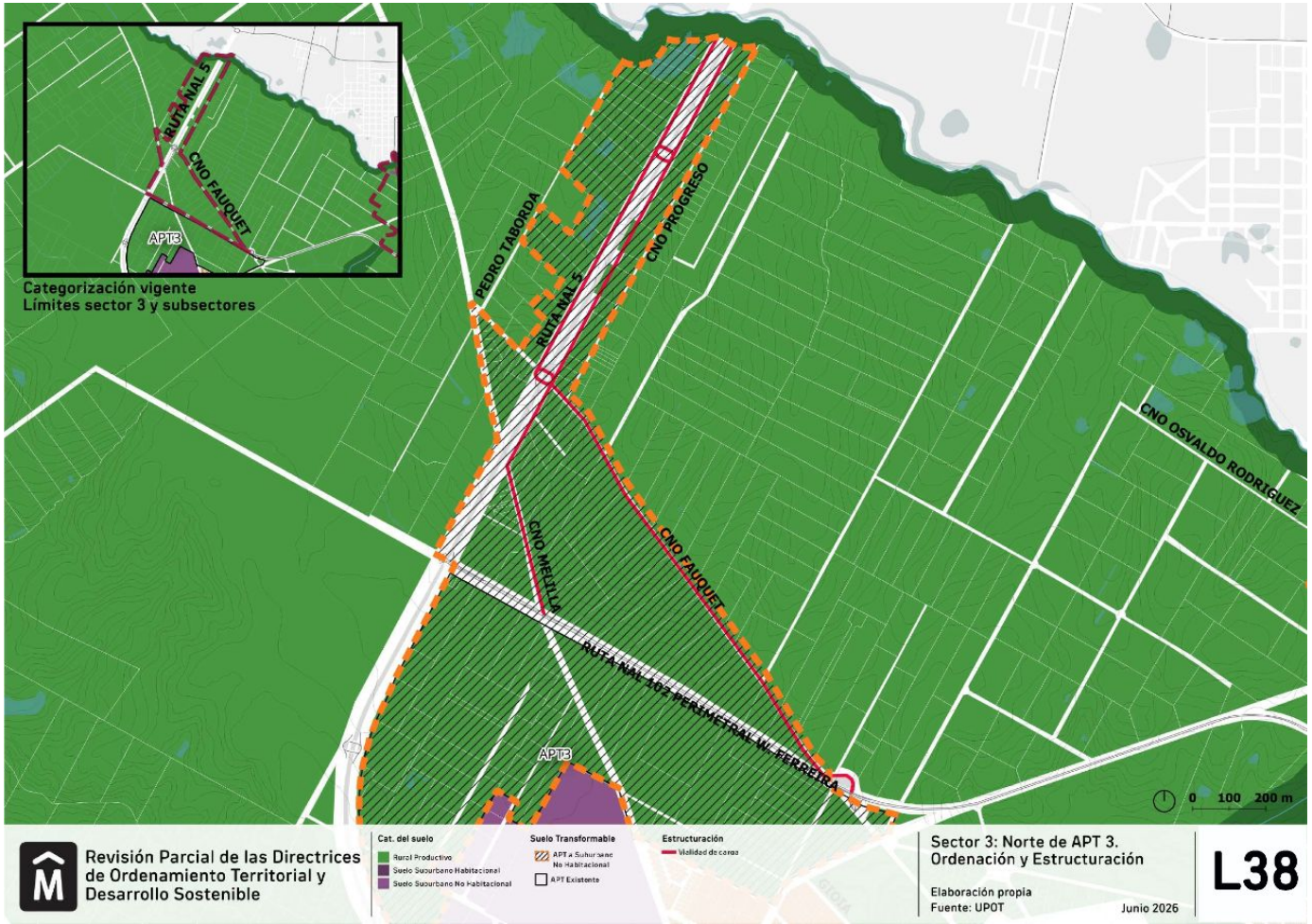
Volver

Sector 3 “Norte de APT 3”



Volver

Sector 3 “Norte de APT 3”: Estructuración



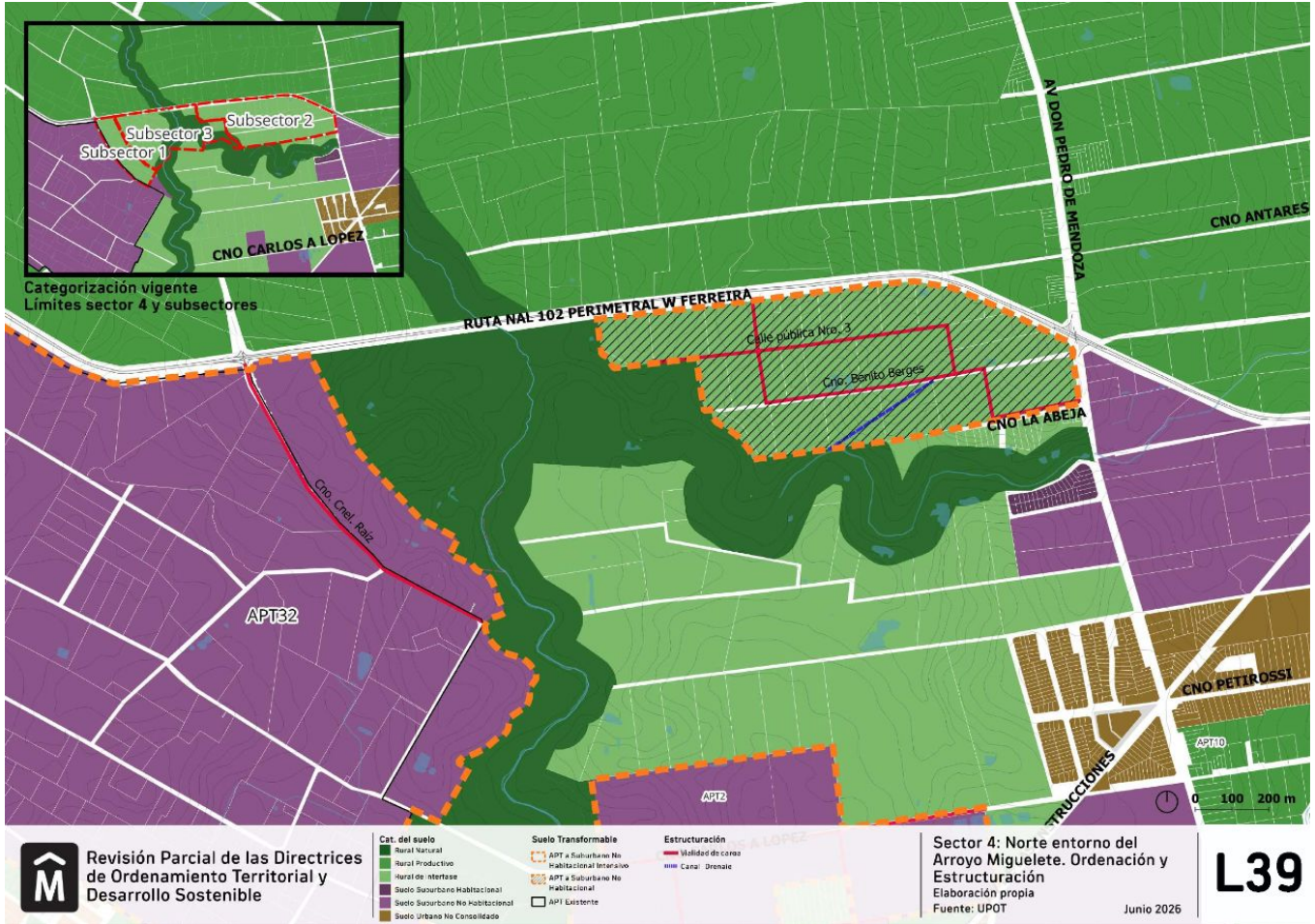
Volver

Sector 4 “Norte entorno del Arroyo Miguelete”



Volver

Sector 4 “Norte entorno del Arroyo Miguelete”: Estructuración



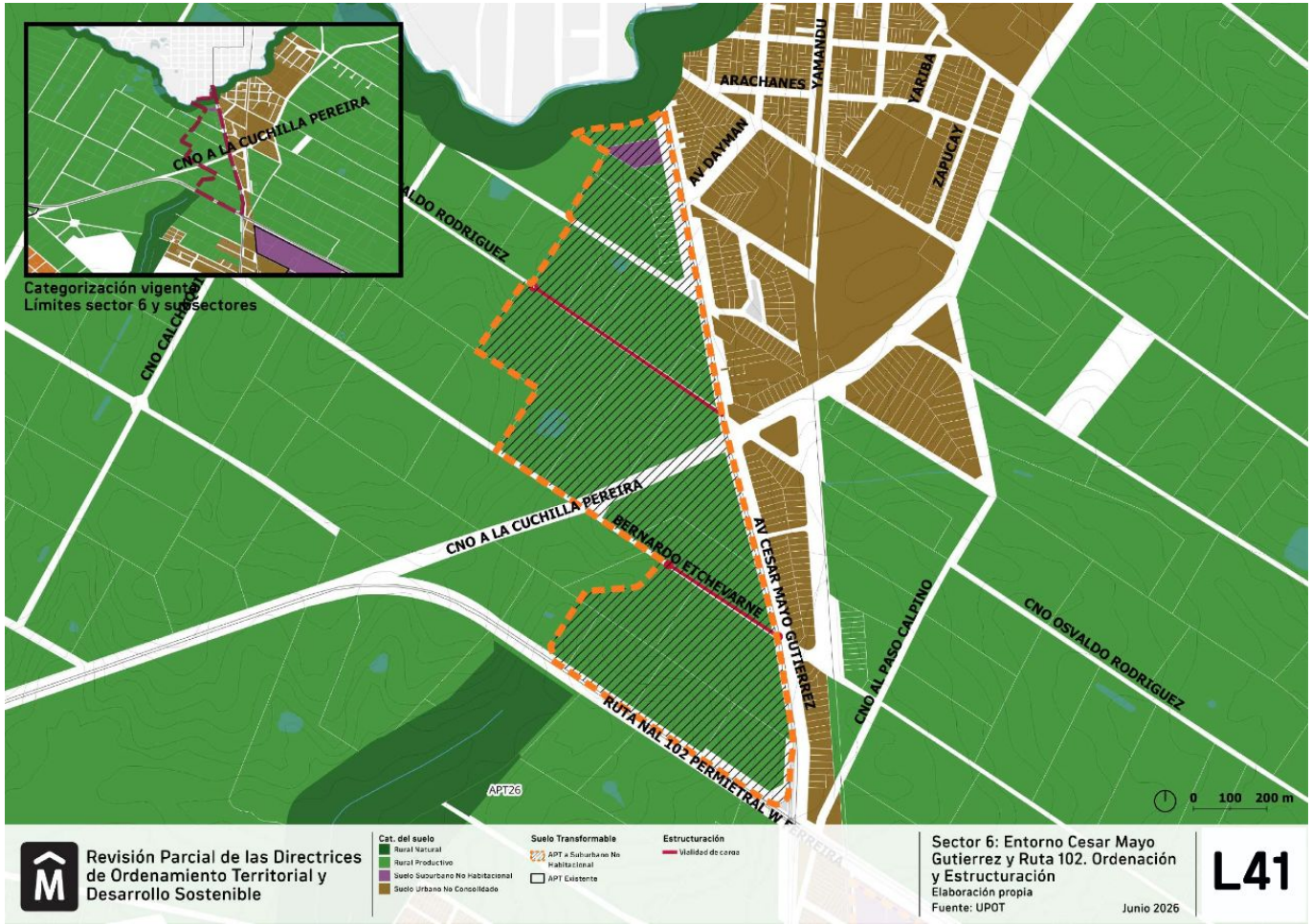
Volver

Sector 6 “Entorno Entorno César Mayo Gutiérrez y Ruta 102”



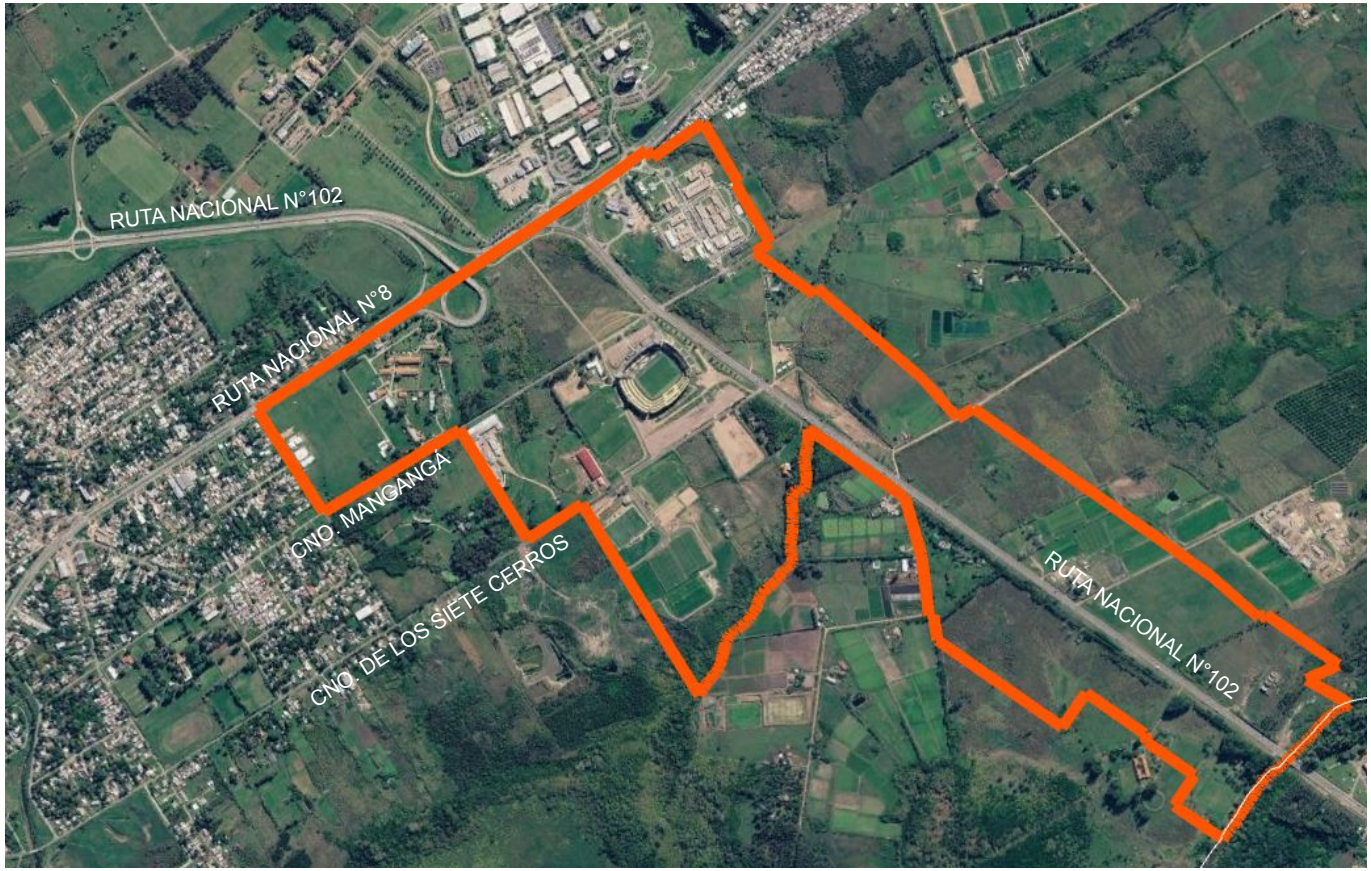
Volver

Sector 6 “Entorno Entorno César Mayo Gutiérrez y Ruta 102”: Estructuración



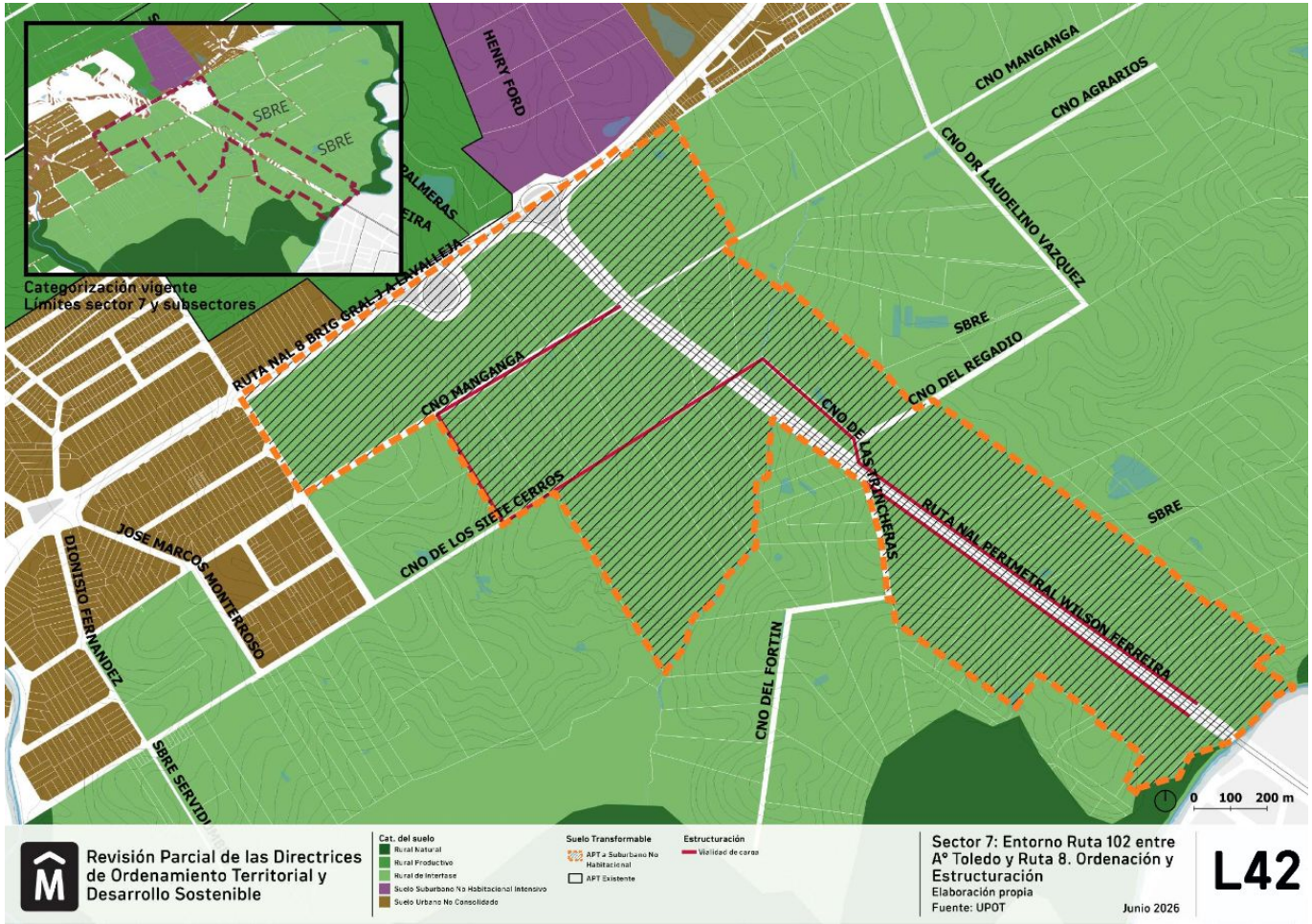
Volver

Estructuración Sector 7 “Entorno Ruta 102 entre A° Toledo y Ruta 8”



Volver

Sector 7 “Entorno Ruta 102 entre A° Toledo y Ruta 8”: Estructuración



Volver

Entorno Cno. Altuna y Ruta 102



Volver

Ampliación APT 9



Volver

Ampliación APT 5



Volver

Noreste de Don Bosco



Volver

Norte Ferrocarril



Volver

revdirectrices@imm.gub.uy

Gracias!