

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

DOCUMENTO DE MEMORIAS

-DICIEMBRE 2024-

INTENDENCIA DE MONTEVIDEO

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN

GERENCIA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

UNIDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	4
1. ANTECEDENTES.....	4
1.1 Oferta de suelo viable para actividades no habitacionales.....	4
1.2 Norma complementaria en suelo suburbano.....	5
1.3 Articulación para gestión de usos habitacionales.....	6
1.4 Análisis de interfase urbano - rural (2021-2022).....	7
1.4.1 Introducción.....	7
1.4.2 Encuadre metodológico.....	7
1.4.3 Información territorial generada.....	9
Disponibilidad de suelo en área reglamentada.....	9
Actuaciones de unidades y servicios.....	11
Actividades no propias del suelo rural.....	12
Actividades rurales productivas.....	13
1.4.4 Definición y caracterización de ámbitos.....	14
1.4.5 Promoción y gestión.....	16
1.5 Escenario de transformación 2013-2023.....	17
1.5.1 Dinámicas en el territorio.....	17
1.5.2 Análisis cuantitativo.....	19
MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	30
2. ESTRATEGIA GENERAL.....	30
2.1 Aspectos ambientales y territoriales determinantes.....	30
2.2 Objetivos.....	30
2.3 Estrategia.....	31
2.4 Abordaje multiescalar.....	31
2.5 Sectores. Descripción justificativa.....	34
2.5.1 Sector 1: "Oeste de Dellazoppa".....	34
2.5.2 Sector 2. Norte de la UAM.....	35
2.5.3 Sector 3. Norte de APT 3.....	35
2.5.4 Sector 4. Entorno del Arroyo Miguelete.....	35
3. PROPUESTA DE REVISIÓN.....	36
3.1 Criterios generales.....	36
3.2 Propuestas por sector.....	37
3.2.1 Sector 1: "Oeste de Dellazoppa".....	37
Límites.....	37
Criterios de ordenación.....	37
Categorización del Suelo y parámetros territoriales.....	37
Estructuración.....	38
Gestión.....	39
3.2.2 Sector 2. Norte de la UAM.....	40
Límites.....	40
Criterios de ordenación.....	40
Categorización del Suelo y parámetros territoriales.....	40
Estructuración.....	41
Gestión.....	42
3.2.3 Sector 3. Norte de APT 3.....	43
Límites.....	43
Criterios de ordenación.....	43
Categorización del suelo y parámetros territoriales.....	43
Estructuración.....	44

Gestión.....	44
3.2.4 Sector 4. Entorno del Arroyo Miguelete.....	45
Límites.....	45
Criterios de ordenación.....	45
Categorización del Suelo y parámetros territoriales.....	46
Estructuración.....	47
Gestión.....	48
MEMORIA DE GESTIÓN.....	50
3.3 Gestión.....	50
3.3.1 Criterios generales.....	50
3.3.2 Dispositivos e instrumentos.....	50
Nueva subcategoría de suelo suburbano.....	51
Fondo de Gestión Suburbana.....	51
Ajustes a la normativa vigente.....	53

ELABORACIÓN

Equipo técnico responsable -

Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial -Jimena Alvarez
-Silvina Cantón
-Fernando Errandonea
-Pablo Sierra
-Débora Vainer
-Diego Zócalo
-Florencia De León

Consulta y asesoramiento -

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

Secretaría General -Fernando Esponda
-Magdalena Viera

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

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

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

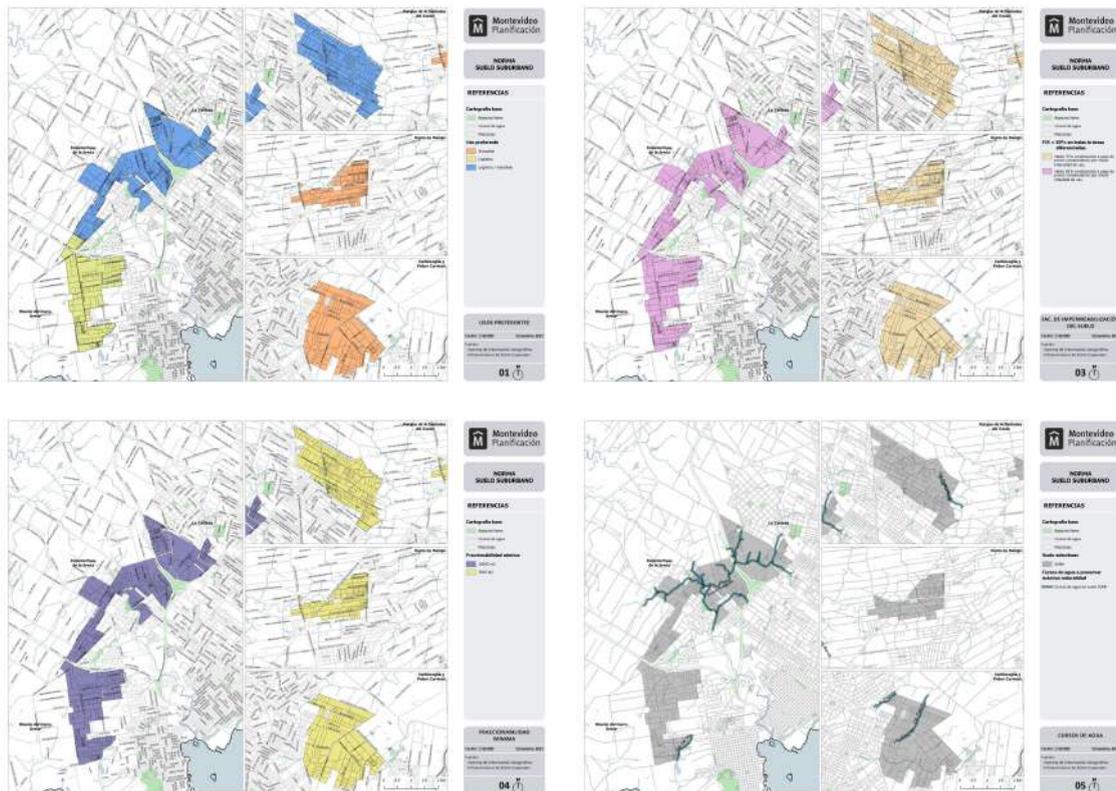
se entendió como no sustancial) de las Directrices Departamentales a enviar a la Junta Departamental. Asimismo, se avanzó en la estructuración a través de la elaboración de un proyecto de alineaciones y se indagó sobre estrategias alternativas de gestión. Estos avances no lograron plasmarse en decisiones 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 las Normas Complementarias en Suelo Suburbano - (Dto. 38.920)

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

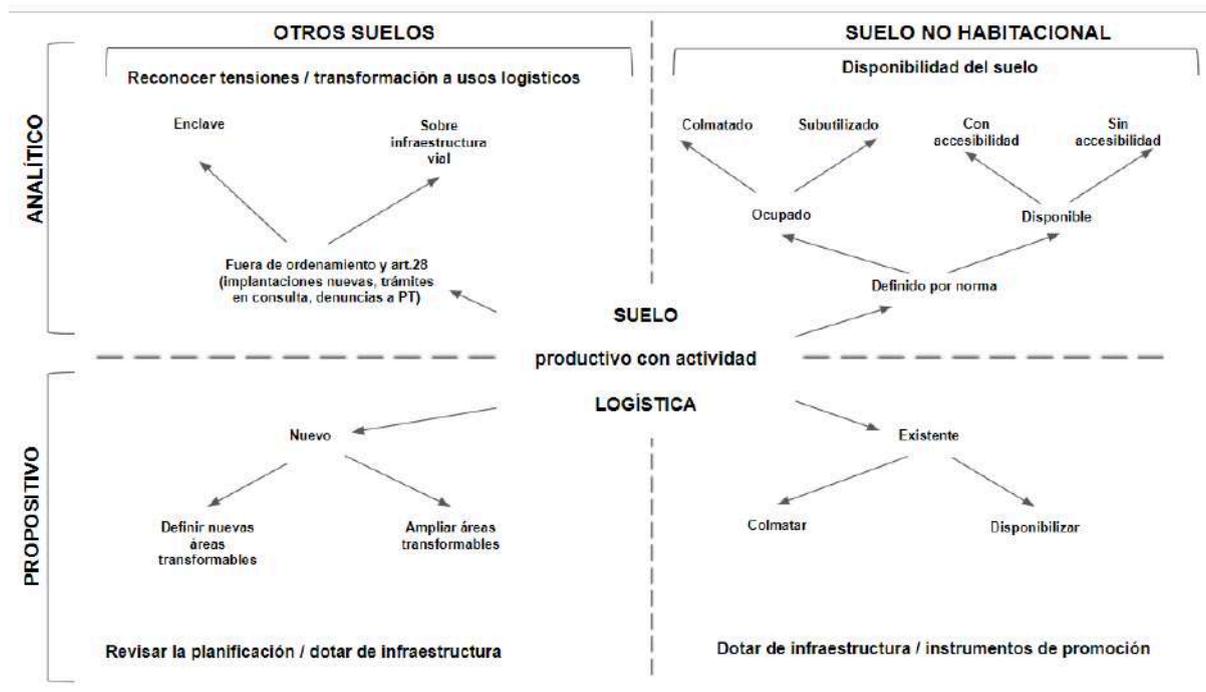
Se entendió necesario un abordaje metodológico que reconociera al suelo con actividad logística e industrial como el sujeto de análisis, tanto que el mismo estuviera previsto para estas actividades por la planificación como si no estuviera previsto.

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	Escenarios
NO	SI	TENDENCIAL. Ampliación del suelo transformable. Réplica de situación actual trasladando tensiones a otros sectores del territorio y puesta en crisis de nivel de servicio de infraestructuras existentes

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 UDOT 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;

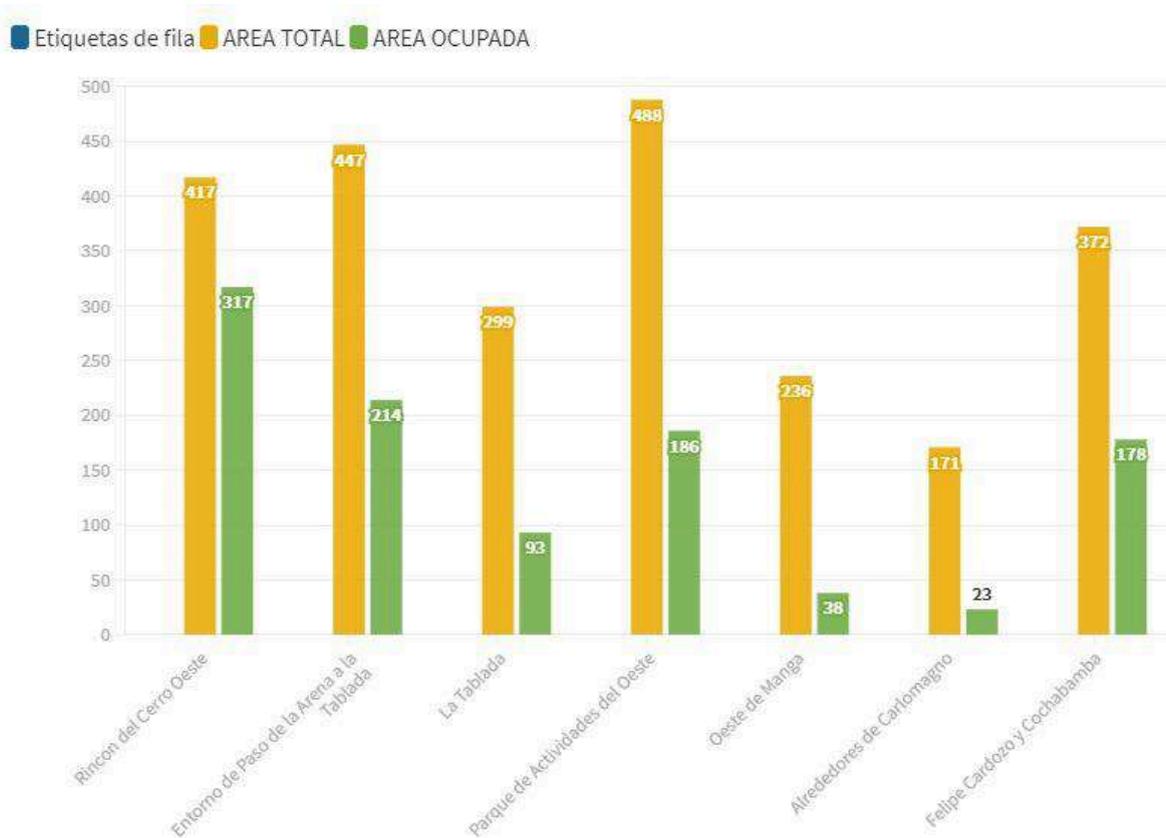
- Predios en los que se desarrollaban actividades propias del uso preferente
- Predios sin actividades propias del uso preferente, con accesibilidad directa desde vías públicas con capacidades aceptables de soporte¹, en los cuales es posible desarrollar (a través de los procedimientos establecidos) actividades 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.

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.

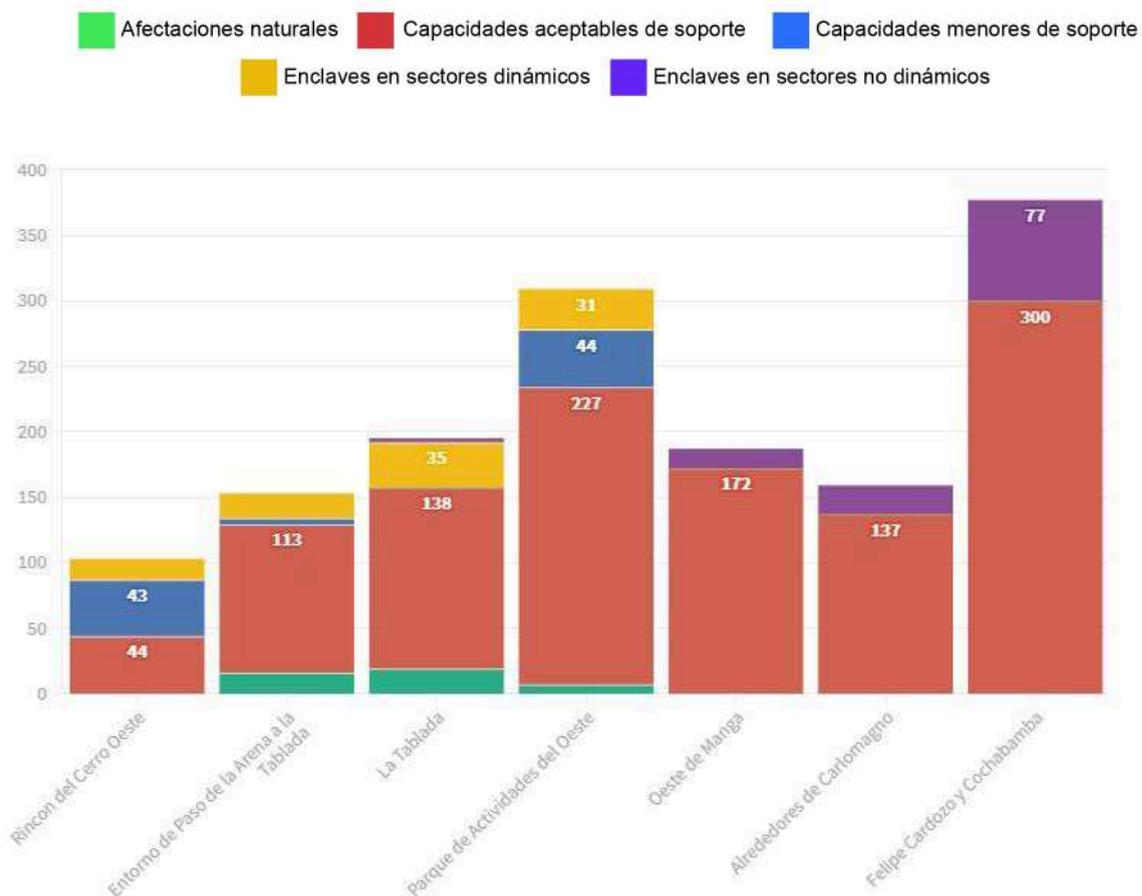
³ Se trata de predios enclavados. Se define como de alta dinámica de transformación los sectores ubicados al oeste del Arroyo Miguelete.

- 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)

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

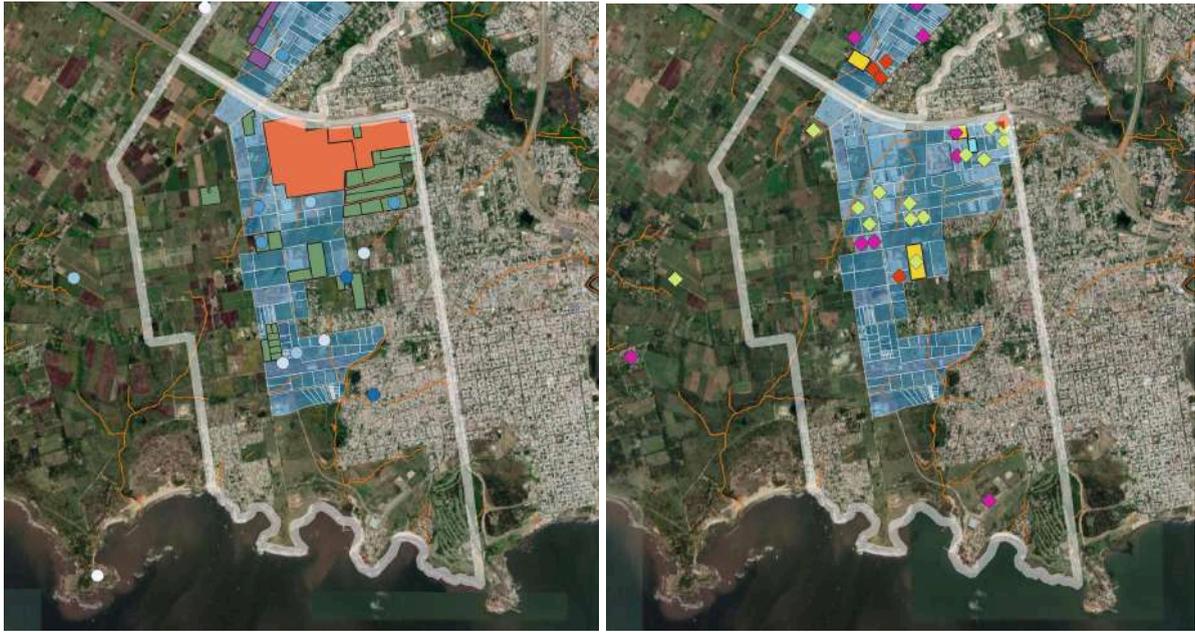


Superficie (há) de predios vacantes según capacidades del soporte para el desarrollo de la actividad, por área diferenciada

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.

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).



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.



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

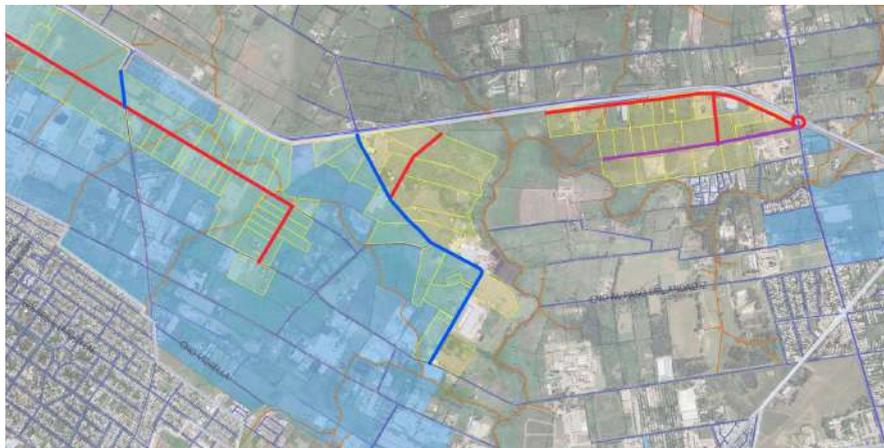
Para cada uno de estos sectores se realiza un análisis cualitativo a partir del intercambio entre técnicos de diversas unidades, caracterizando la dimensión ambiental (caracterización del estado y potenciales escenarios tendenciales del soporte natural: suelo, agua, etc.), las tensiones de

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	Conectividad hacia el sur de R1: capilla (rural) Bpetiza (mejorado). Propuesta sin análisis de cinturón vial/ferroviario	
OESTE DE TOMKINSON (entre Bberres y Ruta1)	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 Chaferro, Nuevo La mas)	Conectividad preponderante este-oeste. Sur-norte escasas 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)

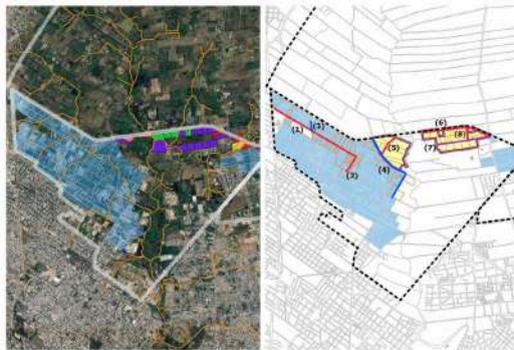
Tabla de análisis cualitativo por sectores territoriales. Sectores demostrativos.

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.



ESTRUCTURACIÓN

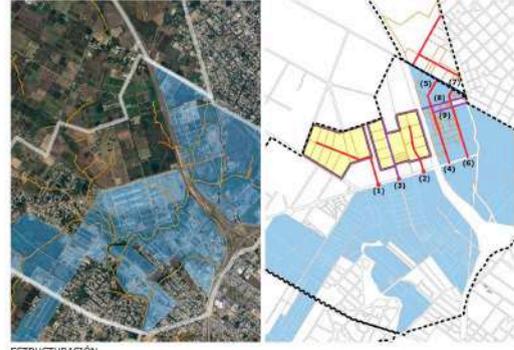
Zona de estudio	Acción	Vía	Long (m)	SU (USD/m)	STOT (USD)
Z6	Obra nueva	(A1) Hilario Cabrera	2279	840	1.914.800
Z6	Obra nueva	(B7) Cno. Saúl Pineda	404	840	337.760
Z6	Mejoramiento_Soporte aceptable	(B5) Cno. Manuel Forst	223	765	170.395
Z6	Mejoramiento_Soporte aceptable	(B) Cno. Camaral Ruz	1883	765	1.438.305
Z6	Obra nueva	(B4) Entre Cno. Coronel Ruz y Perimetral	545	840	458.400
Z6	Obra nueva	(B5) Ruta Int. Perimetral	1616	840	1.357.440
Z6	Mejoramiento_Soporte regular	(F7) Cno. Benito Borges	1253	780	975.780
Z6	Obra nueva	(B) Entre Cno. Benito Borges y Perimetral	323	840	270.480

SUELO DISPONIBILIZADO

TAMAÑO	CANTIDAD	ÁREA	TOTAL	DESCRIPCIÓN
predios según tamaño	Área < 1Há: 2 Predios 1Há. < Área < 3Há: 14 Predios Área > 3Há: 15 Predios	0,30Há 28Há 38Há	31 Predios 96Há.	Suelo de expansión, correspondiente al que se encuentra sobre suelo rural, dentro del polígono visitado con fondo amarillo.
predios según tamaño	Área < 1Há: 12 Predios 1Há. < Área < 3Há: 18 Predios Área > 3Há: 15 Predios	12Há 38Há 39Há	45 Predios 142Há.	Mejoramiento de suelo suburbano, correspondiente al que se encuentra sobre suelo suburbano, graficado de color verde.
predios según tamaño	Área < 1Há: - 1Há. < Área < 3Há: - Área > 3Há: 3 Predios	- - 21Há.	3 Predios 21Há.	Nuevo suelo suburbano, correspondiente al que se encuentra fuera del suelo suburbano y rural, graficado con polígono de color naranja sin fondo.

GESTIÓN

Categoría base	Rural / Suburbano
Categoría final	Suburbano
Procedimiento	
Plazo	



ESTRUCTURACIÓN

Zona de estudio	Acción	Vía	Long (m)	SU (USD/m)	STOT (USD)
Z1	Posible desmantelamiento	(1) Perpendicular 1 a Cno. Luis Eduardo Pérez	1294	900	1.164.600
Z1	Posible desmantelamiento	(2) Perpendicular 2 a Cno. Luis Eduardo Pérez	707	840	593.880
Z1	Mejoramiento_Soporte regular	(3) Cno. La granja	848	780	661.440
Z1	Obra nueva	(4) Perpendicular 3 a Cno. Luis Eduardo Pérez	1064	840	893.760
Z1	Obra nueva	(5) Perpendicular 1 a Cno. De la redención	287	840	241.080
Z1	Obra nueva	(6) Per. La tablada	975	840	819.000
Z1	Obra nueva	(7) Perpendicular 2 a Cno. De la redención	137	840	115.080
Z1	Mejoramiento_Soporte regular	(8) Cno. Vicalma 1 (Superior)	680	780	530.400
Z1	Mejoramiento_Soporte regular	(9) Cno. Vicalma 2 (Inferior)	538	780	419.640

SUELO DISPONIBILIZADO

TAMAÑO	CANTIDAD	ÁREA	TOTAL	DESCRIPCIÓN
predios según tamaño	Área < 1Há: 3 Predios 1Há. < Área < 3Há: 9 Predios Área > 3Há: 10 Predios	2Há. 28Há. 127Há.	12 Predios 157Há.	Suelo de expansión, correspondiente al que se encuentra sobre suelo rural, dentro del polígono visitado con fondo amarillo.
predios según tamaño	Área < 1Há: 27 Predios 1Há. < Área < 3Há: 8 Predios Área > 3Há: 2 Predios	12Há. 14Há. 31Há.	37 Predios 41Há.	Mejoramiento de suelo suburbano, correspondiente al que se encuentra sobre suelo suburbano, graficado de color verde.
predios según tamaño	Área < 1Há: - 1Há. < Área < 3Há: - Área > 3Há: -	- - -	- - -	Nuevo suelo suburbano, correspondiente al que se encuentra fuera del suelo suburbano y rural, graficado con polígono de color naranja sin fondo.

GESTIÓN

Categoría base	Rural / Suburbano
Categoría final	Suburbano
Procedimiento	
Plazo	

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

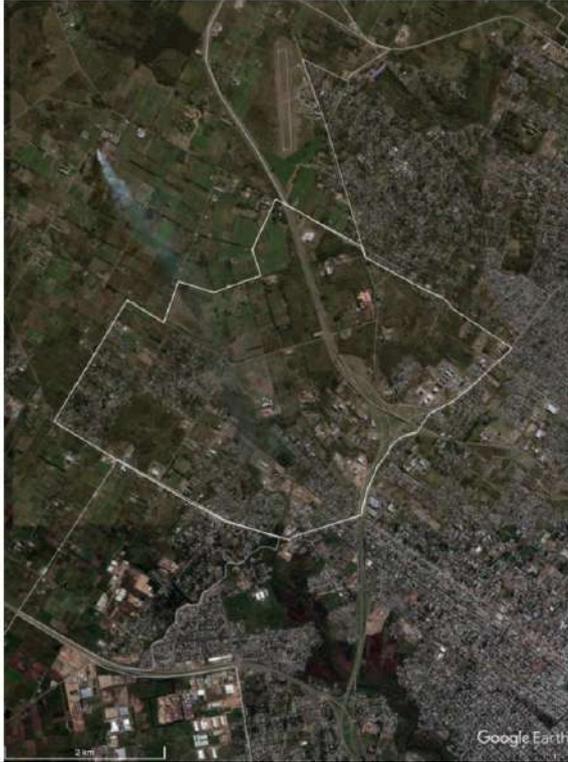
A partir de reconocer en la interfase urbano - rural una heterogeneidad de situaciones y tensiones territoriales que obedecen a causas diferentes y para las que es necesario avanzar en estrategias de planificación y gestión, se realizó una primera cuantificación de los procesos más significativos, en 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

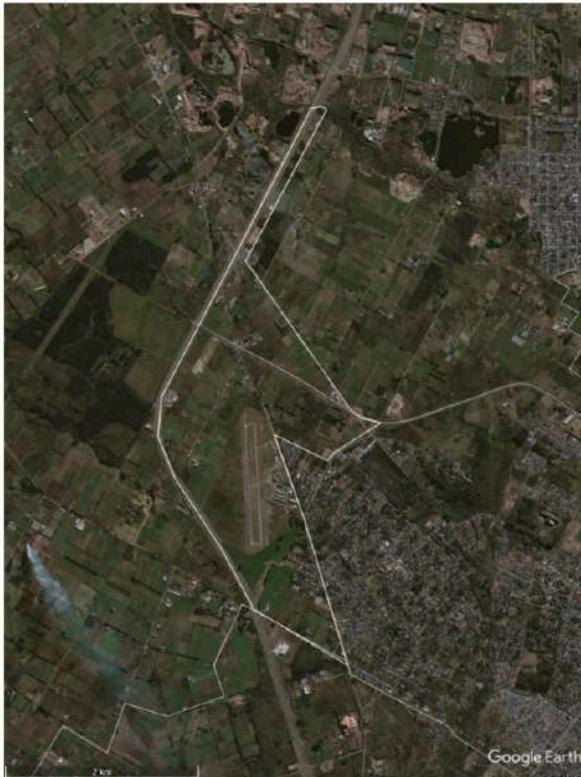


2023

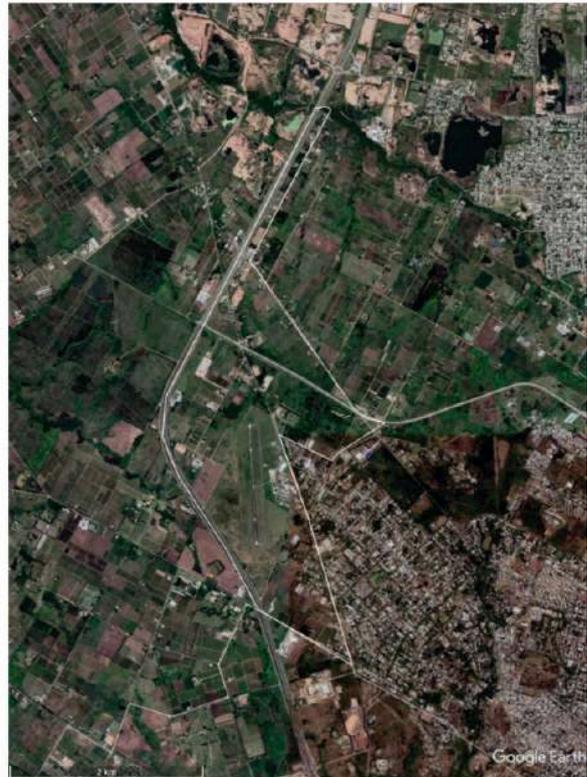


Imágenes aéreas entorno de la UAM 2013-2023

2013

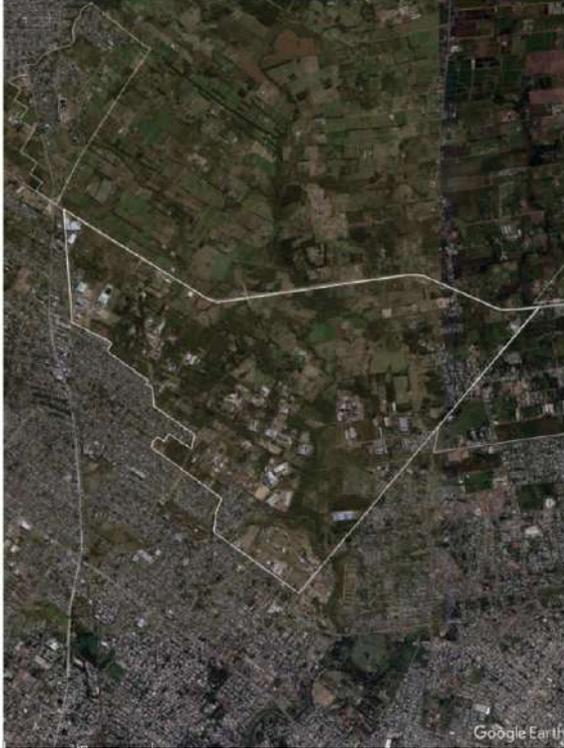


2023



Imágenes aéreas norte Ruta 102 2013-2023

2013



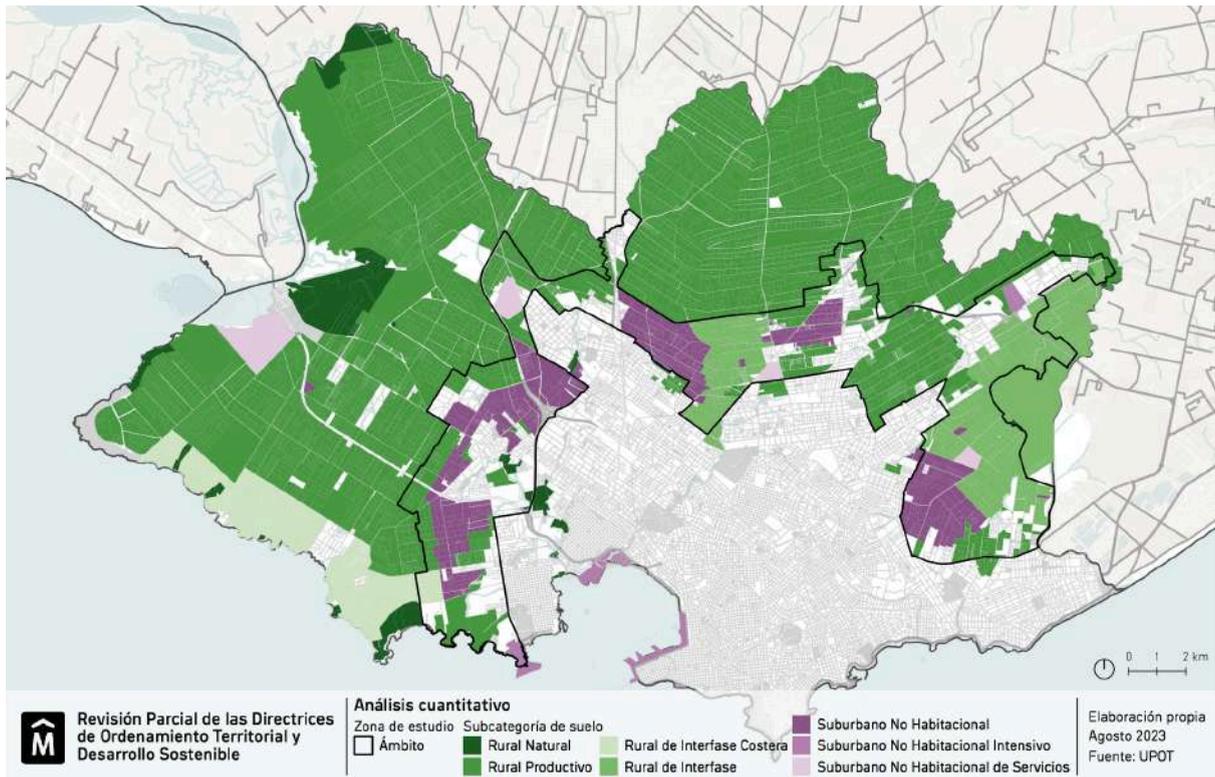
2023



Imágenes aéreas entorno Arroyo Miguelete 2013-2023

1.5.2 Análisis cuantitativo

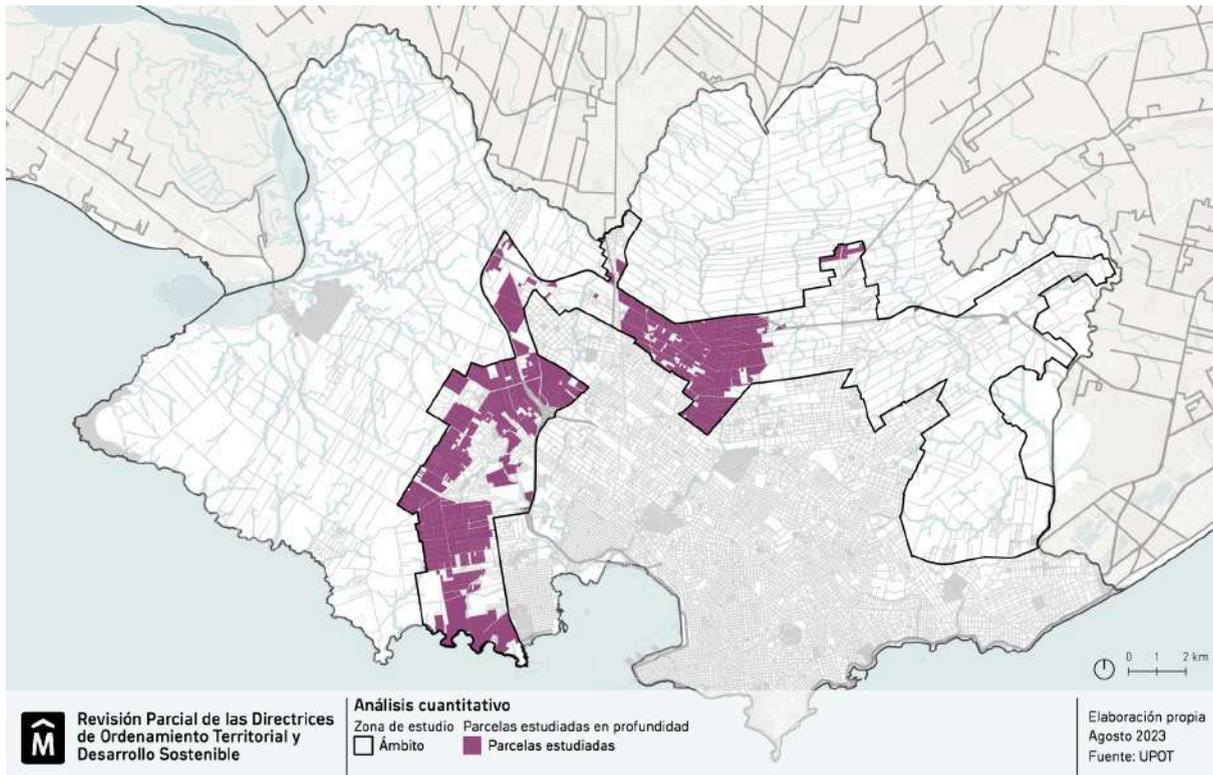
Metodológicamente, se parte de un ámbito de análisis, que responde a una escala macro, definido a partir de trabajos antecedentes, el análisis de actuaciones de diversas Unidades de la IM con injerencia territorial y diferentes aportes de técnicos. Este ámbito incluye predios de las tres categorías de 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).



Predios 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

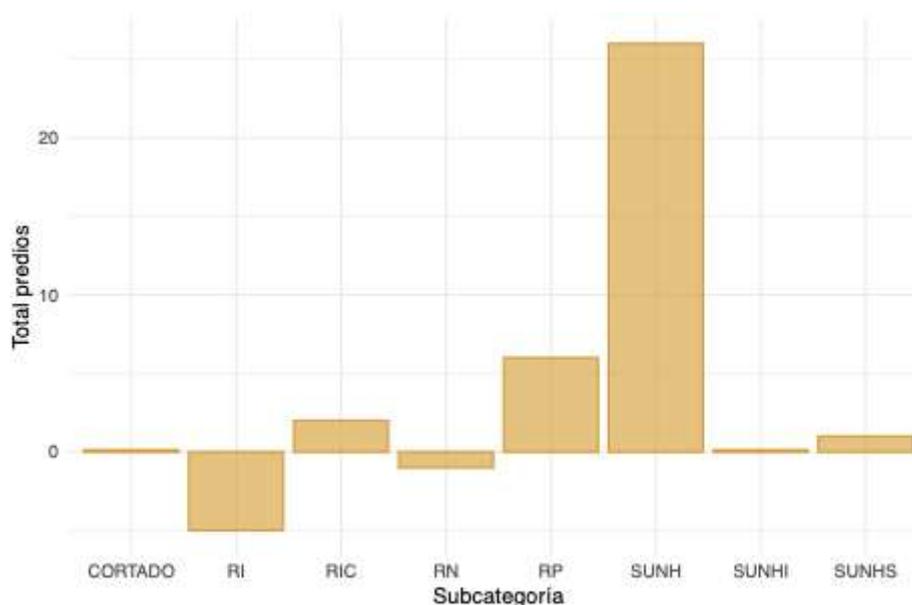
Metodológicamente, dentro de los predios caracterizados como "con actividad" se engloban diversas actividades, que incluyen tanto aquellas de naturaleza no rural, como logística e industrial, como la producción rural y los movimientos de tierra sin una finalidad explícita detectada. Es relevante destacar 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 %.

Subcategoría	Total predios	Con actividad '13	Sin actividad '13	Con actividad '23	Sin actividad '23	Variación actividad '23 - '13
CORTADO	17	17	0	17	0	0
RI	424	311	113	306	118	-5
RIC	26	22	4	24	2	2
RN	10	3	7	2	8	-1
RP	703	620	83	626	77	6
SUNH	561	454	107	480	81	26
SUNHI	16	15	1	15	1	0
SUNHS	6	5	1	6	0	1

Subcat.	Sup. (há)	Predios en Prod. Rural 2013	Sup. en Prod. Rural 2013	Predios 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



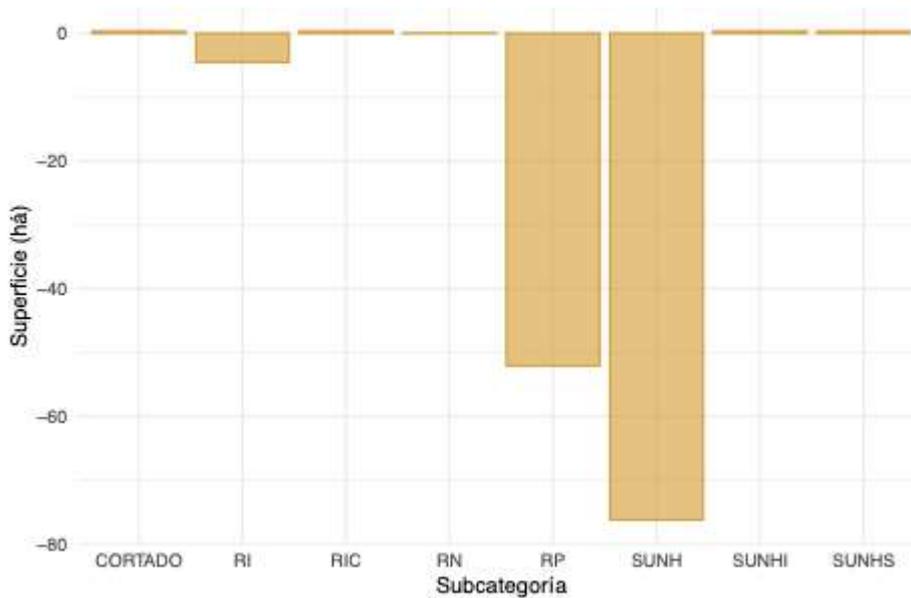
Variación de actividad de predios por subcategorías de suelo entre los años 2023 y 2013

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

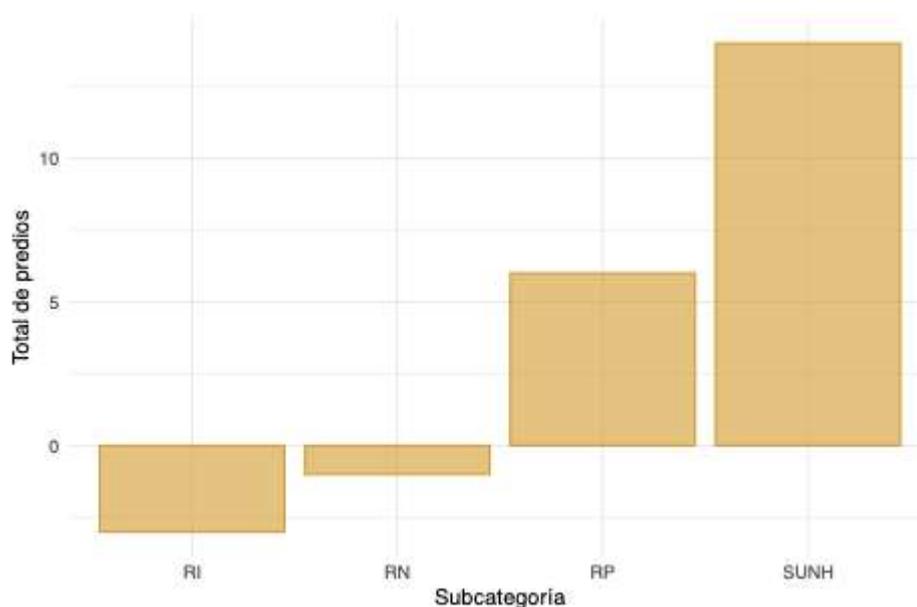
Los movimientos de tierra y rellenos son actividades que implican una fuerte transformación del soporte natural y por lo general se asocian a actividades de disposición irregular de residuos y a la preparación de la transformación del suelo.

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

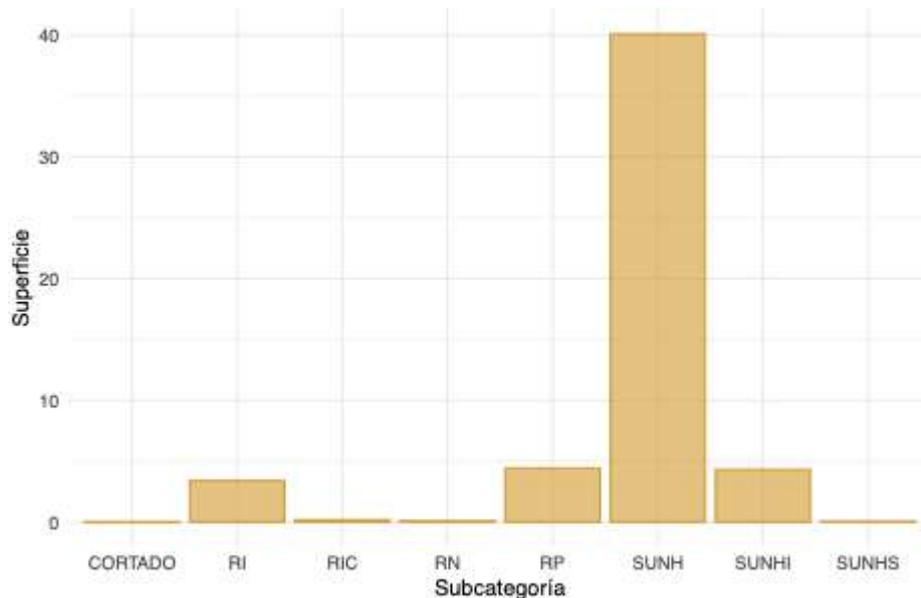
4. Incremento de superficie construida y superficie ocupada entre los años 2013 y 2023

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



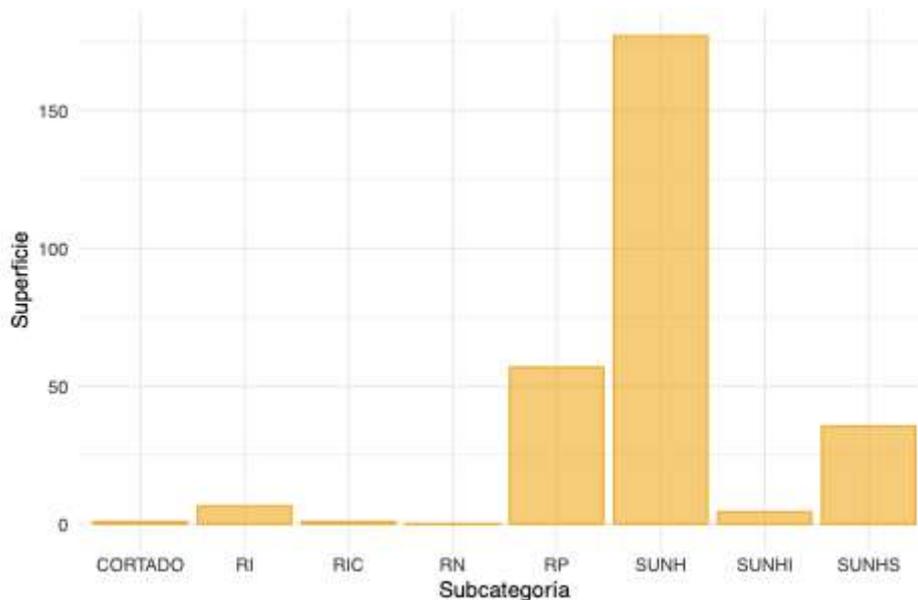
Variación de superficie construida por subcategoría de suelo entre los años 2013 y 2023

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

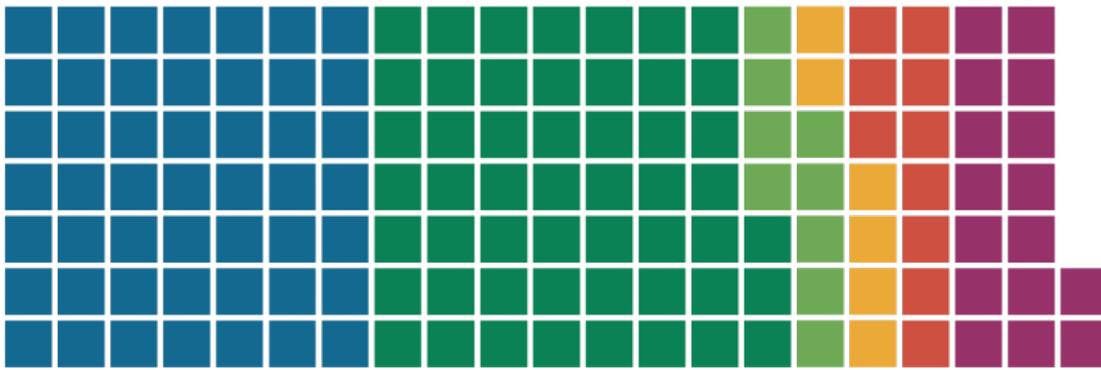
5. Comparación de superficie ocupada por tipo de usos entre los años 2013 y 2023

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.

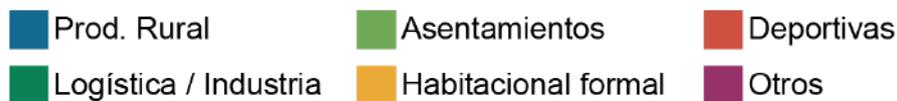
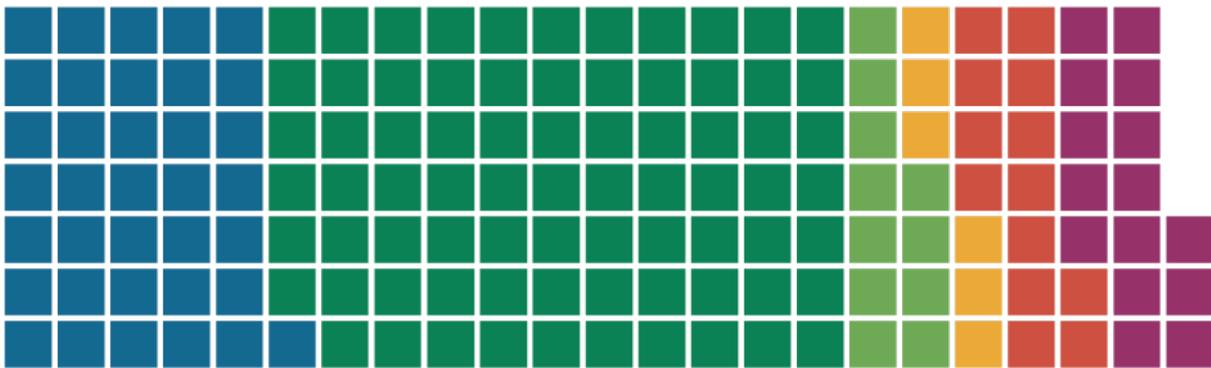
La superficie total estudiada son 3.449 há, y para el año 2013 1.424 há de las mismas se encontraban ocupadas con diversos usos: Entre ellas, 521 há son de uso logístico/industrial, 490 há corresponden a producción rural, 97 há poseen usos deportivos a cielo abierto, 90 há son asentamientos irregulares, 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".

Año 2013 - 1 cuadrado = 10 há



Año 2023 - 1 cuadrado = 10 há



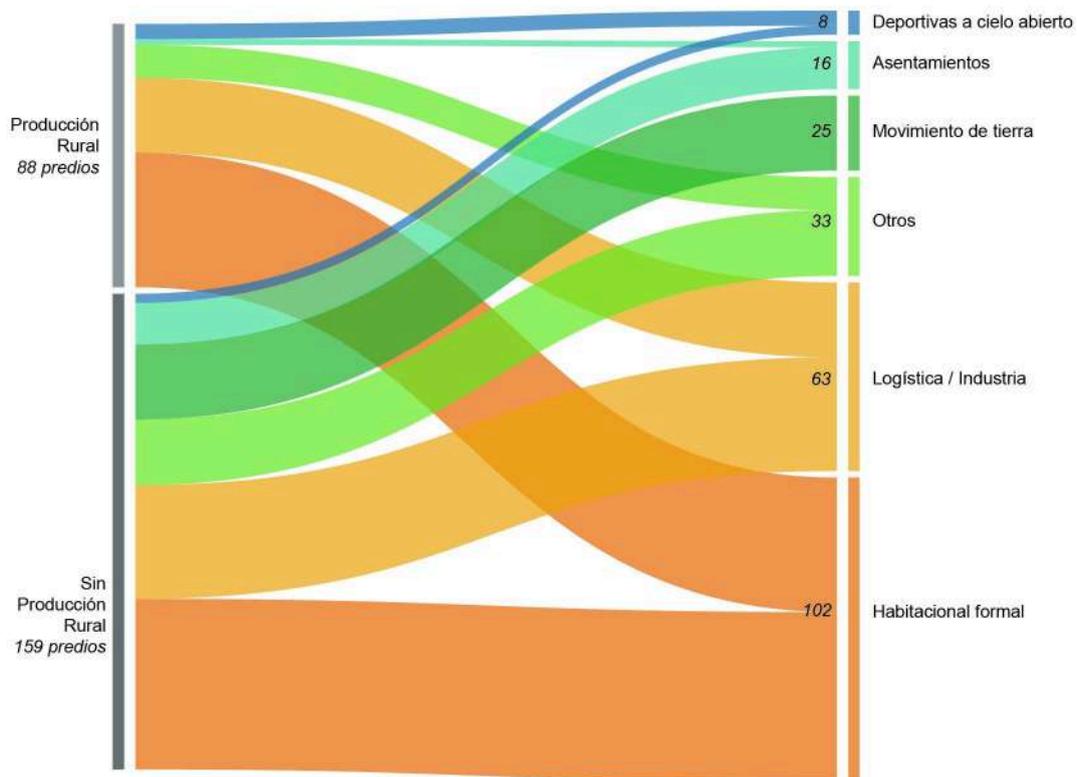
Comparación de superficie ocupada por tipos de usos entre los años 2013 y 2023

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.



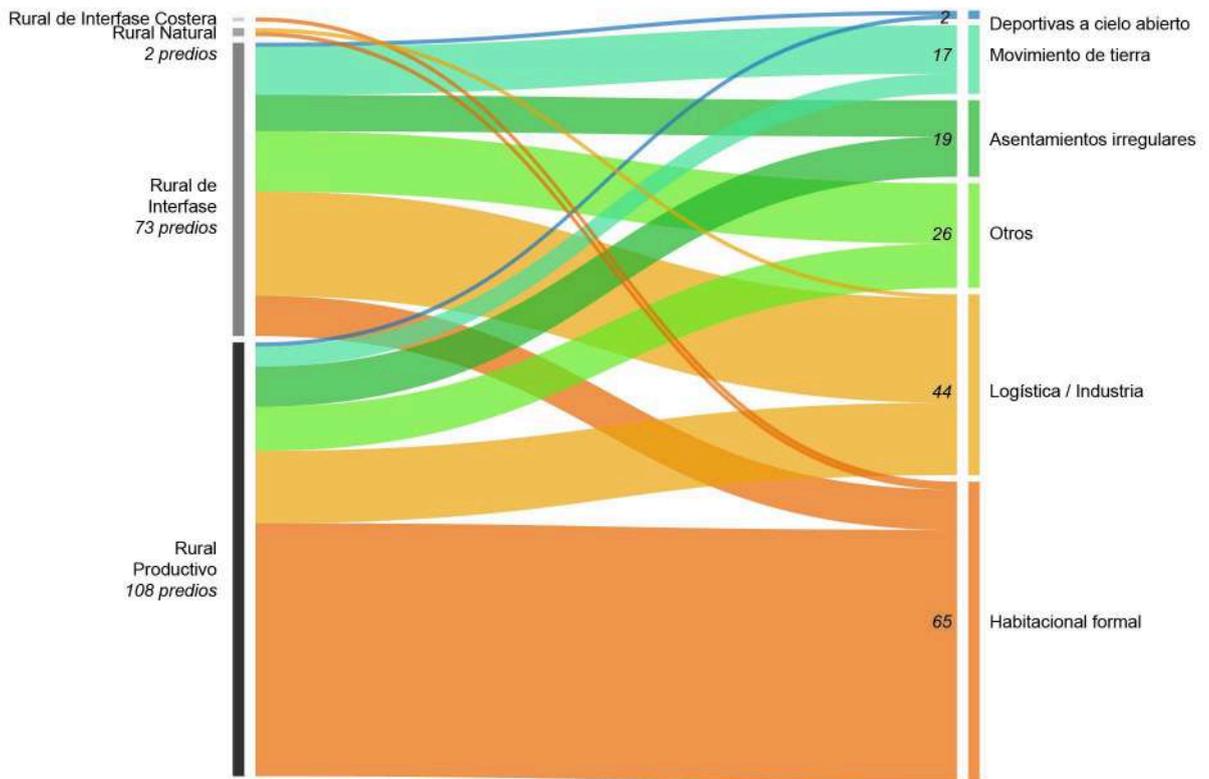
Transformación de uso de suelo en producción rural o suelos sin producción rural a otros usos entre el 2013 y el 2023

7. Actividades no rurales en el suelo rural

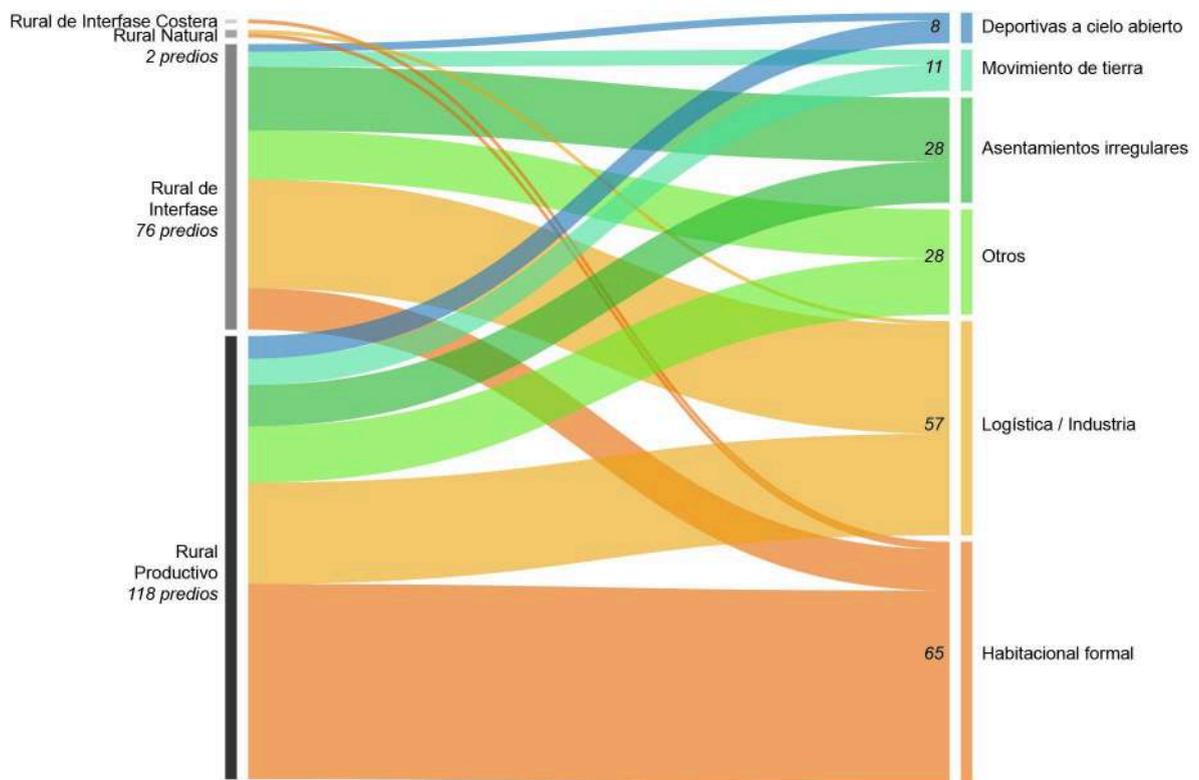
En el año 2013 se identificaron 137 predios en suelo rural que presentan como ocupación principal las no habitacionales y no propias del medio rural, 35 de ellos refieren a usos logísticos o industriales y 19 a movimientos de tierra y rellenos. Asimismo, se identifican 12 predios militares, ubicados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

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 necesidad de una gestión sustentable de los recursos en particular en escenarios de alta incertidumbre. La preservación de las capacidades productivas del suelo y la preservación de ecosistemas y sus servicios asociados emergen como preocupaciones destacadas.

-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

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.

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 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 no generan condiciones adecuadas para la producción agropecuaria, reafirman un arco logístico entorno a las áreas urbanas; Su desarrollo no generaría tensiones de difícil gestión sobre otros suelos rurales, existen intereses para desarrollarlas como Suelo Suburbano No Habitacional.

Se establece la estructuración de las áreas propuestas como avance proyectual y de gestión necesario y estratégico para promover la transformación del suelo de estas áreas 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 desarrollan 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 habilitan a recurrir a instrumentos y mecanismos más ágiles de Transformación del Suelo. Por otra parte se propone la conformación de un Fondo que permita financiar las obras necesarias y se plantean diferentes fuentes para dotarlo de recursos atendiendo a la equidistribución de cargas y beneficios.

2.4 Abordaje multiescalar.

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 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.

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.

Se suma a esto la demanda de suelo que existe para la instalación de usos asociados a la actividad logística o industrial, así como las implicancias del desarrollo de estas actividades considerando las dinámicas, requerimientos propios y su 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, lo cual repercute en el abandono de esta actividad por parte de los productores rurales.

Dentro de la Interfase Urbano - Rural, la Revisión se centra en los tramos oeste y norte del arco por presentar las mayores dinámicas de transformación y demanda de suelo para algunas actividades.

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.

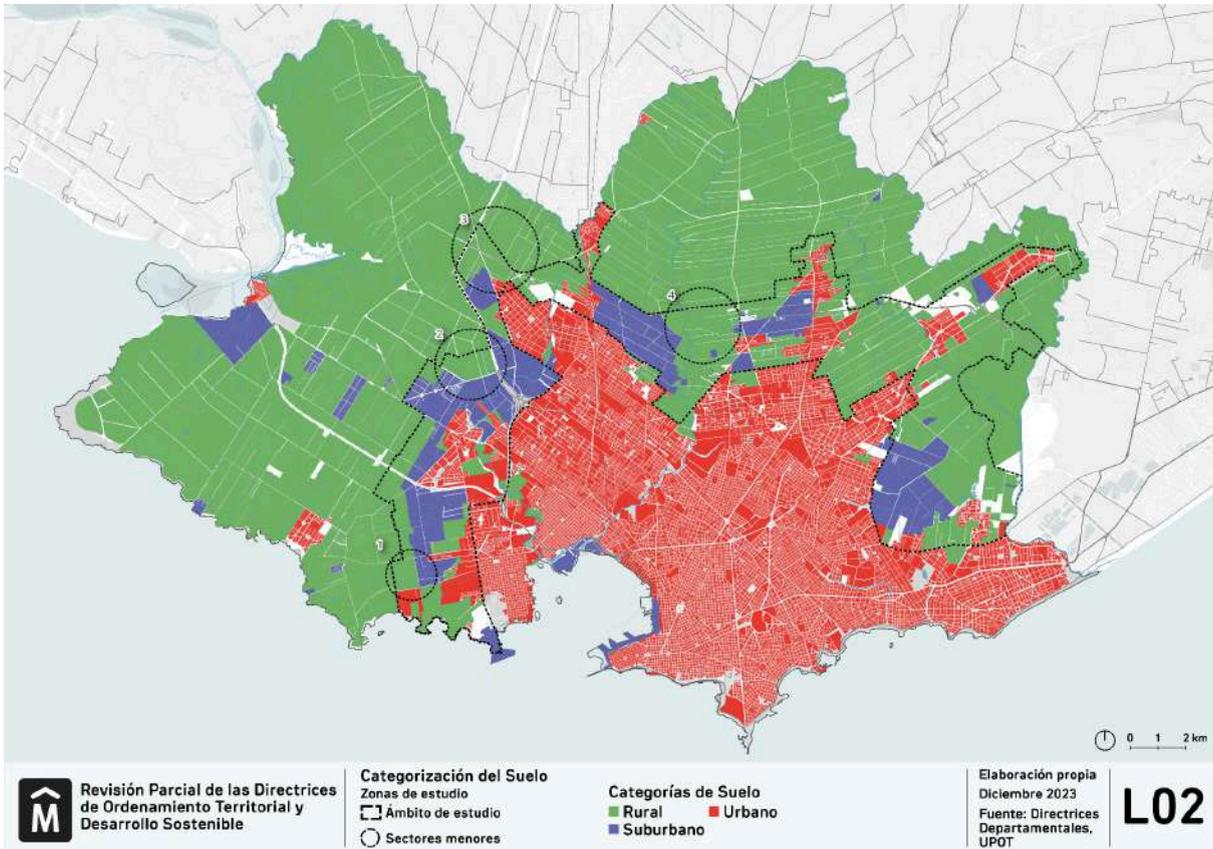
Se caracteriza por la cuña verde del arroyo Miguelete y sus afluentes, en cuyo entorno se localizan de forma desarticulada predios sin producción o con producción rural en retroceso, emprendimientos industriales, y urbanizaciones irregulares. En el entorno de la Ruta 102, se identifica la falta de infraestructura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

Dentro de los tramos oeste y norte se reconocen 4 sectores con mayores tensiones de transformación, para los que se especifican y profundizan líneas o acciones concretas. La definición de estas escalas menores de aproximación surgen de los antecedentes de estudios y procesos de gestión en la institución.

Los sectores identificados son: Oeste del Camino Dellazoppa, Norte del Camino Luis E. Pérez, Norte de Ruta 102 al este de Ruta 5, Sur de Ruta 102 entre Camino Coronel Raíz y Camino Mendoza. Son considerados como componentes del sistema territorial con especificidades propias y estrategias de gestión diferenciales.

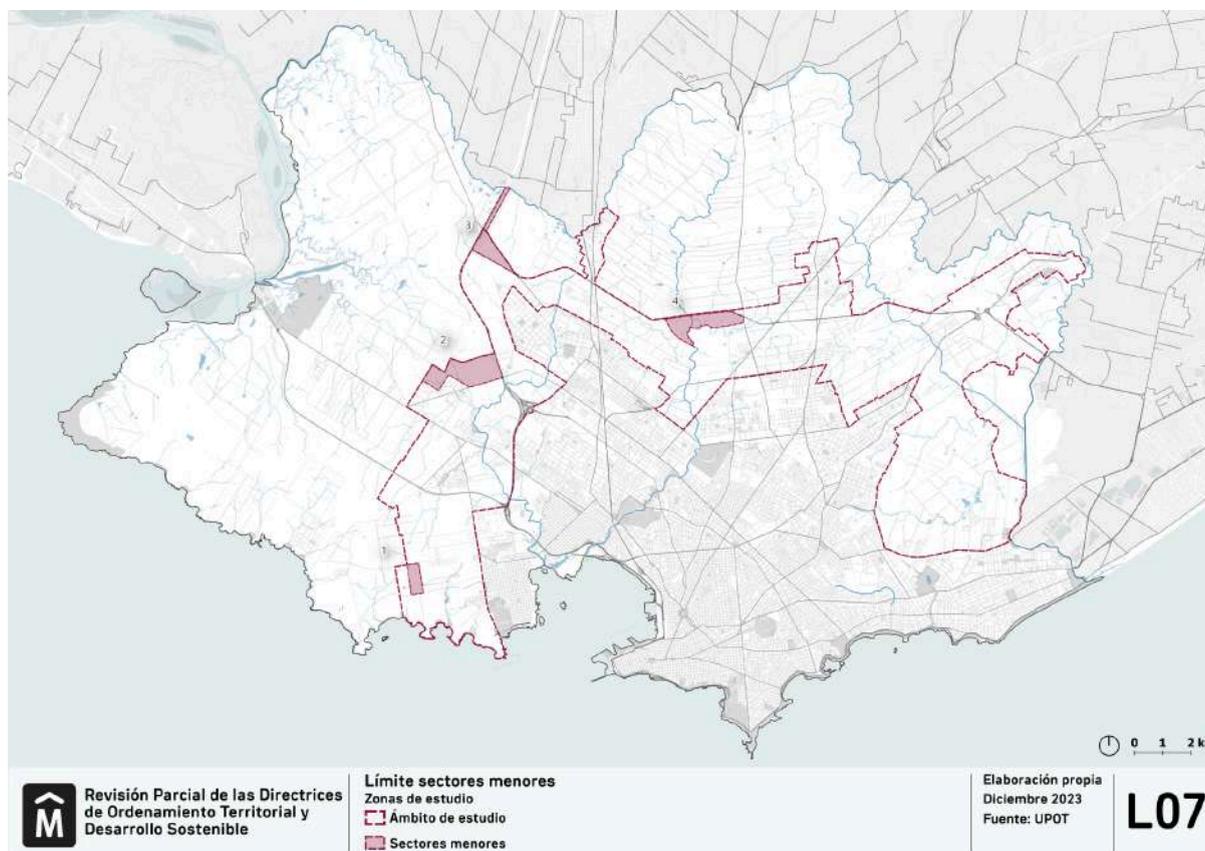


Plano L01 Anexo Cartográfico: *Ámbito del instrumento y sectores menores. Elaboración propia.*



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

2.5 Sectores. Descripción justificativa



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

2.5.1 Sector 1: “Oeste de 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

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

irregulares (Asentamiento Nuevo Comienzo y San Miguel).

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 de Ruta N° 102 y este de Ruta N° 5 se ubica en Suelo Rural Productivo, al igual que su entorno inmediato. Al sur de la Ruta N°102 posee el atributo de transformabilidad (sector APT 3, entorno de Ruta N°5 y ACPV). Actualmente alberga usos rurales pero sobre la Ruta N° 5 se identifican usos vinculados al transporte de cargas, logística y otros.

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. Entorno del Arroyo Miguelete

El sector al sur de la Ruta 102 entre Cno. Coronel Raíz y Cno. Mendoza, corresponde a Suelo Rural de Interfase, enmarcado al este y al oeste por Suelo Suburbano (Oeste de Manga y Parque de Actividades del Oeste/APT - 32 respectivamente). En este sector 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..

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 cuatro Sectores territoriales identificados escenarios de transformación factibles de alcanzar a través de los diferentes dispositivos de ordenación y gestión.

En los cuatro 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.

Asimismo, se desarrollan mecanismos de Gestión (que se desarrollan 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 Dellazoppa”

Límites

Queda definido por Camino Dellazoppa, Burdeos, continuación Camino Santa Catalina (según alineación existente), 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 y parámetros territoriales

Categoría de suelo: Asignación de la categoría de suelo Suburbano a los predios frentistas a Cno. Dellazoppa entre Cno. Sanfuentes y Burdeos y los predios frentistas a Burdeos.

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 Directrices Departamentales para el Suelo Suburbano no Habitacional.

Determinaciones 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.

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 Perez 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 de drenaje

Se tomará como criterio de diseño la preservación de los puntos bajos de escorrentía.

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

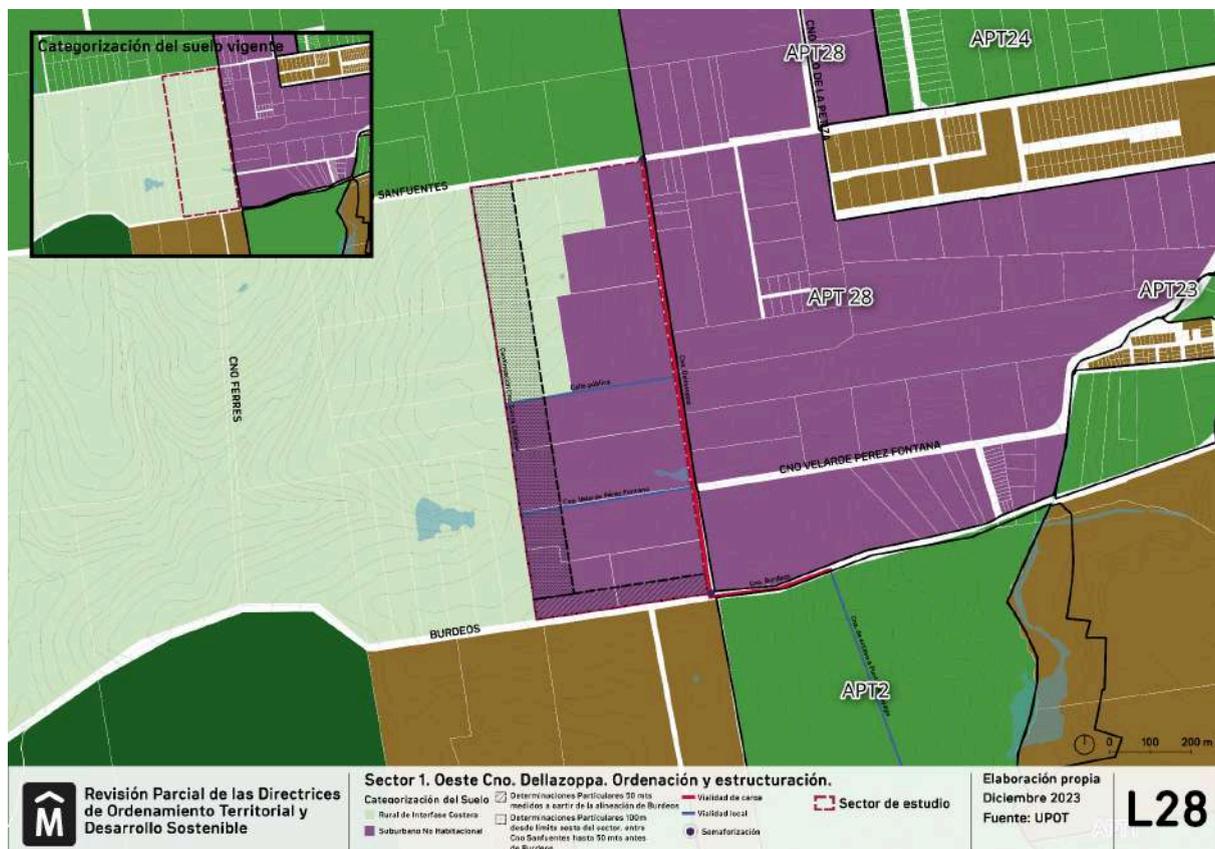
Gestión

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.
- definición de cargas, beneficios y precio compensatorio por retorno de valorizaciones y posible mayor aprovechamiento y el pago correspondiente.

Los recursos que surjan del pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones y el pago de precio compensatorio se volcarán al Fondo de Desarrollo Suburbano, el cual se utilizará fundamentalmente para la mejora de la Infraestructura existente dando prioridad a la mejora de Cno. Dellazoppa.



Plano L28 Anexo Cartográfico: Sector 1: Ordenación y estructuración. Elaboración propia.

3.2.2 Sector 2. Norte de la UAM

Límites

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

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 y parámetros territoriales

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 regirán 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.

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 de Drenaje y Saneamiento

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. Se tomará como criterio de diseño la preservación de los puntos bajos de escorrentía.

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.

Cunetas extendidas

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

Saneamiento

El subsector 3 se integrará a las expansiones de saneamiento y drenaje previstas para Los Bulevares.

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 posible mayor aprovechamiento y el pago correspondiente.

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 del retorno de valorizaciones y el pago de precio compensatorio se volcarán al Fondo de Gestión Suburbana, el cual se utilizará fundamentalmente para la construcción de la Infraestructura vial y de drenaje propuesta en la revisión y desarrollada en las Unidades de Actuación correspondientes.

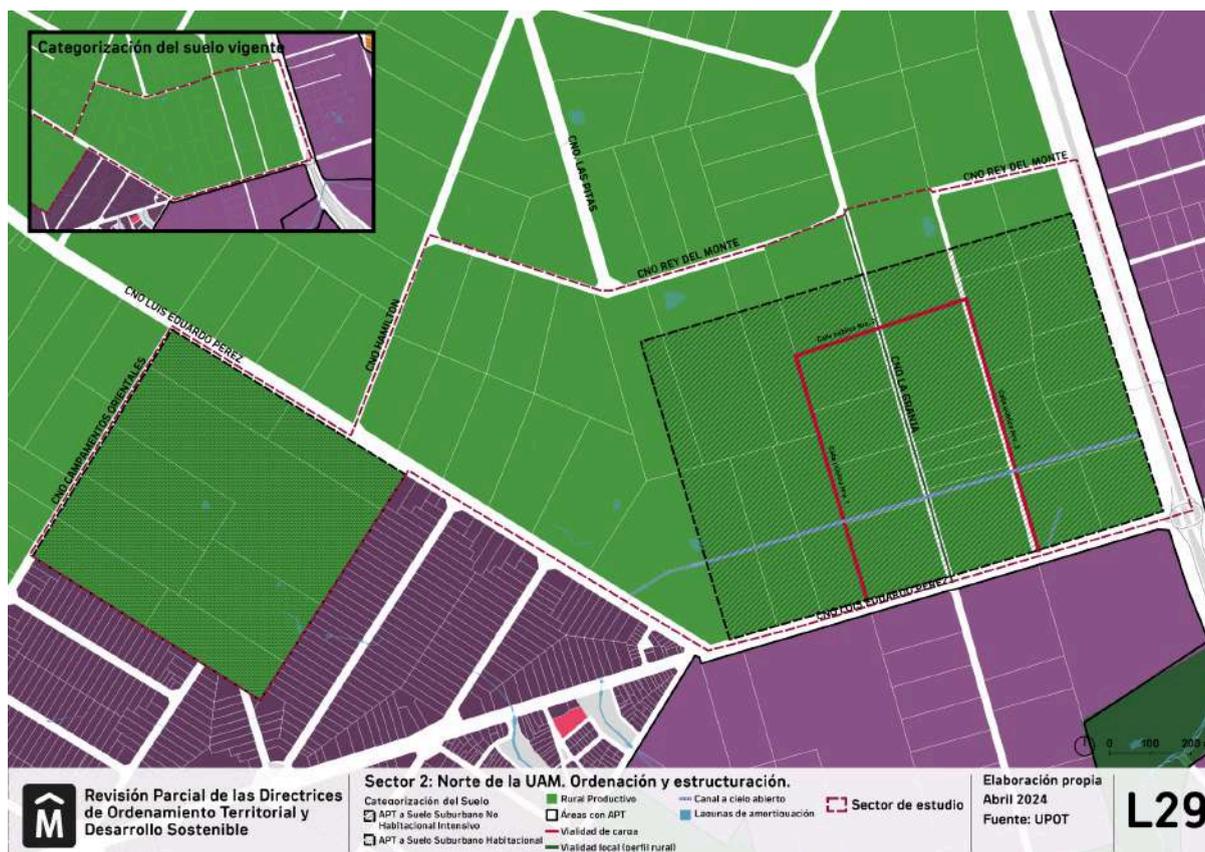
El subsector 3 es asignado con el Atributo de Potencialmente Transformable a subcategoría de suelo Suburbano Habitacional. Para habilitar el inicio de un Programa de Actuación Integrada Abreviado (PAI abreviado), el cual debe ser aprobado por la Junta Departamental, el ámbito con APT deberá contar con la definición de los aspectos estructurales y ambientales básicos que serán validados por las dependencias competentes según se establece en la Resolución 3975/24.

En el subsector 3 se admitirá la implantación de actividades habitacionales a partir de la aprobación del IOT correspondiente (PAI abreviado), cumpliendo con los criterios que éste defina. 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 posible mayor aprovechamiento y el pago correspondiente.

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..



Plano L29 Anexo Cartográfico: Sector 2: Ordenación y estructuración. Elaboración propia.

3.2.3 Sector 3. Norte de APT 3

Límites

Queda definido por Ruta Nacional N°5, arroyo Las Piedras, Cno. Progreso, Cno. Fauquet, Ruta Nacional N°102.

Criterios de ordenación

Extender los usos no habitacionales intensivos, industriales y logísticos, a las áreas definidas por Cno. Fauquet, Ruta Nacional N°102 y Ruta Nacional N°5 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.

Categorización del suelo y parámetros territoriales

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.

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 la calle de servicio propuesta, paralela a Ruta Nacional N° 5.

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: 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- Paralela a Ruta Nacional N°5: Se propone la apertura de vía de servicio a Ruta Nacional N° 5. Se propone que tenga 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 de drenaje

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

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 posible mayor aprovechamiento y el pago correspondiente..

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 del pago del precio compensatorio se volcarán, junto a otras fuentes de recursos, al Fondo de Gestión Suburbana, el cual se utilizará fundamentalmente para la construcción de la Infraestructura vial propuesta en esta Revisión y desarrollada en las Unidades de Actuación correspondientes, dando prioridad a la vía de servicio paralela a Ruta Nacional N°5 -cuya definición deberá ser coordinada con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas-.



Plano L30 Anexo Cartográfico: Sector 3: Ordenación y estructuración. Elaboración propia.

3.2.4 Sector 4. Entorno del Arroyo Miguelete

Límites

Queda definido por Ruta Nacional N°102, Cno. Mendoza, Cno. La Abeja, Arroyo Mendoza, límite sureste del predio padrón N°431070, Arroyo Miguelete, 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 intensivos, 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.

Categorización del Suelo y parámetros territoriales

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.

Parámetros territoriales: Rigen las condiciones establecidas en las Normas Complementarias en Suelo Suburbano.I

Subsector 2. Queda definido por Ruta Nacional N° 102, Cno. Mendoza, Cno. La Abeja y su continuación, límite Sur de los predios padrones N° 431073, 431072, 431071, curva de nivel 26 m, Cno. Benito Berges, límite oeste del predio padrón 153487, límite sur de los predios padrones N°100451 y 100452, curva de nivel 24 m, límite oeste del predio padrón 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..

Determinaciones particulares: Los predios de este sector 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

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

Suelo Suburbano que se ajustarán según condiciones particulares del proyecto. Su alineación será de 30 m de ancho.

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 de drenaje

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.

Cunetas extendidas

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

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.
- definición de cargas, beneficios y precio compensatorio por retorno de valorizaciones y posible mayor aprovechamiento y el pago correspondiente.

Los recursos que surjan del pago del precio compensatorio por retorno de valorizaciones retorno de valorizaciones y el pago de precio compensatorio se volcarán al Fondo de Desarrollo Suburbano, el cual 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

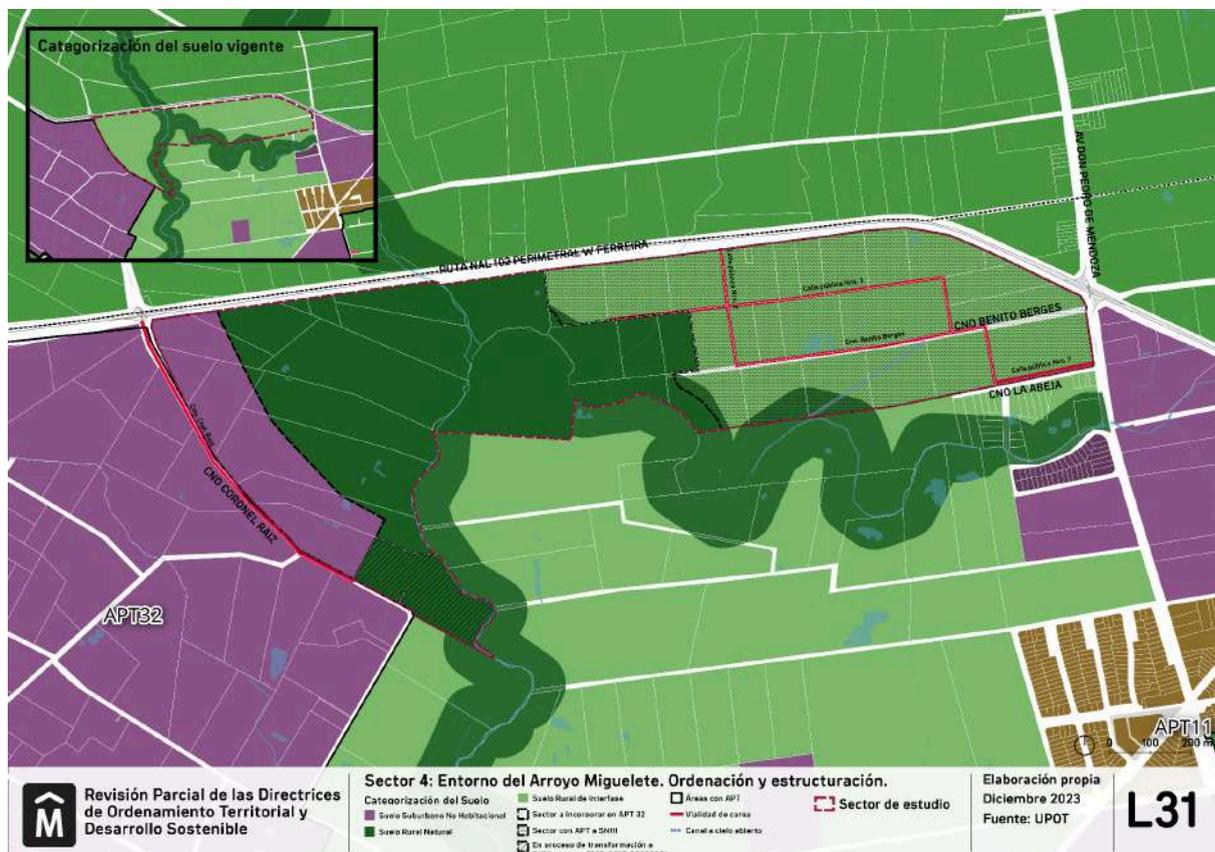
Se admitirá la implantación de actividades no habitacionales, cumpliendo con los criterios que defina el IOT correspondiente (PAI abreviado) una vez que se creen las Unidades de Actuación y se cumplan las siguientes obligaciones:

- 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 posible mayor aprovechamiento y el pago correspondiente.

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 del retorno de valorizaciones y el pago de precio compensatorio se volcarán al Fondo de Gestión Suburbana, el cual se utilizará fundamentalmente para la construcción de la Infraestructura vial y de drenaje propuesta en la revisión y desarrollada en las Unidades de Actuación correspondientes.



Plano L31 Anexo Cartográfico: Sector 4: Ordenación y estructuración. Elaboración propia.

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, así como 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 de gestión incorpora la creación de un fondo de 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 habilita el desarrollo de los sectores con Atributo de Potencialmente Transformable específicamente mencionados a través de la figura del PAI abreviado.

Fondo de Gestión Suburbana

En la actualidad la participación pública de las valorizaciones del suelo se vuelca al Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural (FEGUR - Dto. N° 29.434). La finalidad de dicho fondo es el desarrollo del área urbana y rural, por lo que por definición el diseño actual no permite aprovechar valorizaciones del suelo Suburbano para potenciar el desarrollo de las infraestructuras necesarias en dicha categoría de suelo.

En el Suelo 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.

Esta doble situación, que 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, amerita la exploración de instrumentos específicos para su tratamiento. Para contribuir a este fin, se propone la creación de un **Fondo de Gestión Suburbana** que tendrá como objetivo específico financiar programas y acciones destinadas al desarrollo del Suelo Suburbano no Habitacional.

El Fondo de Gestión Suburbana se integrará con los siguientes recursos:

- Retorno de valorizaciones 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.
- Asignaciones presupuestales.
- Otras fuentes de recursos extraordinarias.

Asimismo, a partir de la experiencia nacional e internacional, se proponen con carácter exploratorio 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.

El Fondo de Gestión Suburbana será administrado por una Comisión creada a tales efectos que estará integrada entre otros por los Departamentos de Recursos Financieros, Planificación, Movilidad, Desarrollo Ambiental y la Oficina de Inversiones.

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. 223.54 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 del Fondo de Gestión Suburbana. 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.