
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Propuesta de Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo Rural con Atributo de Potencialmente Transformable Nº 3

PAI 4 _APT 3

- UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 –

-

Montevideo

Técnico Responsable: Arq. Salvador Schelotto

Técnicos Asesores: Mg. Arq. Carolina Lecuna

Arq. Alejandra Poey

Ing. Natalia Spaggiari

Ing. Diego Gagliardi

Lic. José Costa

Fecha: DICIEMBRE 2017

MEMORIA DE INFORMACION

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento presenta una propuesta para el Programa de Actuación Integrada con el fin de viabilizar la transformación del suelo para el sector de suelo rural establecido en las Directrices Departamentales como de suelo con Atributo Potencialmente Transformable N° 3 (APT3), Parque de Actividades del Oeste, definido en las Directrices Departamentales, en los predios empadronados con los N°s 43.892, 43.893, 43.896, 43.897, 96.592, 96.593, 112.500, 174.008, 174.009, 174.053, 425.508 y 425.509, ubicados en el entorno del encuentro de la Ruta Nacional N° 5 y el Anillo Conector Vial Perimetral de Montevideo (Ruta Nacional N° 102), más específicamente en el ángulo conformado por ambas trazas al sur de su intersección.

Este sector de departamento de Montevideo pertenece al Municipio G, y conforma, a raíz de la muy accesible conectividad nacional y metropolitana, y de la existencia del Aeropuerto de Melilla que limita al suroeste la pieza territorial, un enclave que posee clara vocación y un gran potencial para el desarrollo de la actividad logística y de actividades comerciales, productivas y de servicios vinculadas con la logística.

Se presenta ante la Intendencia de Montevideo el presente documento conteniendo la propuesta de PAI a los efectos de proponer al gobierno departamental una iniciativa privada para efectuar la re categorización de cuatro parcelas de suelo, actualmente clasificadas como de carácter rural productivo con atributo de potencialmente transformable, solicitando su re categorización como suelo suburbano no habitacional intensivo.

El presente documento aborda y desarrolla algunos aspectos de ordenamiento y desarrollo con carácter estructural y específico tales como: análisis del área de influencia y estudio del entorno de estos predios incluidos en las Unidades de Actuación 4 y 5 (así como aspectos institucionales, sociales, territoriales, ambientales), evaluación del marco planificador, condiciones específicas, posibles afectaciones y medidas de mitigación que permitan viabilizar lo propuesto.

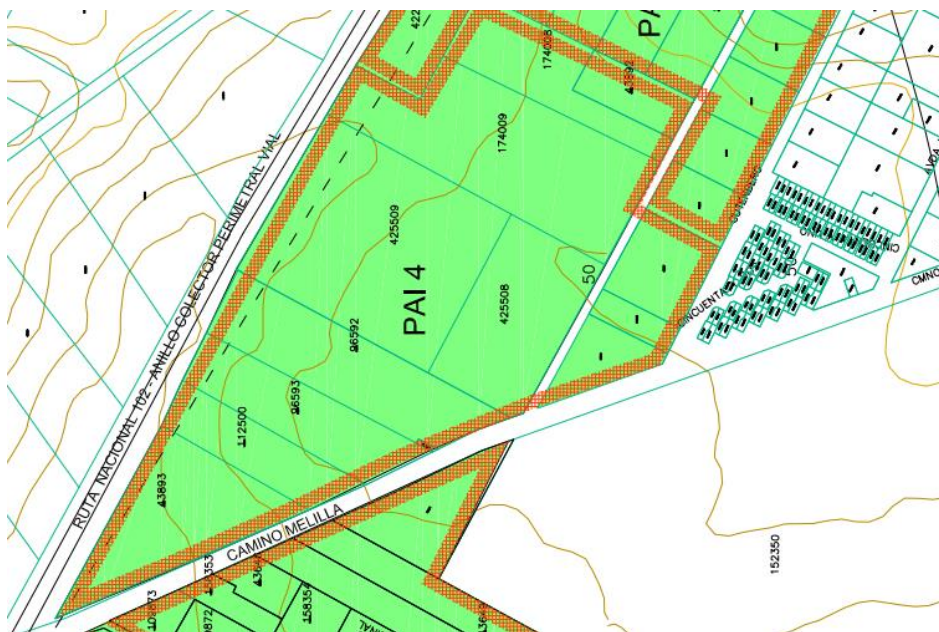


Figura 1-1.- Área de Actuación PAI 4

1.1 TITULARES DE LOS PADRONES

Las parcelas que motivan el estudio y propuesta de transformación del ámbito comprenden 4 padrones en total.

Los padrones identificados con los números de padrón 43.896 (10500m²) y 425.508 (37500 m²). son propiedad de la empresa RELINUR S.A. RUT 21637414001 con domicilio constituido a los efectos de notificaciones en Cooper 2248, Montevideo. Tel.26060996 El representante legal es Patricio Salaberry o Diego Bercianos, C.I. 1.983.184-6 y 1.540.495-0 respectivamente.

Los otros dos predios con números de padrón 425.509 (76.805 m²) y 174.009 (63.500 m²), son propiedad de Livia M Fraga Pizzo, Juan E Notaro Fraga y Fernando Notaro Fraga con domicilio constituido a los efectos de notificaciones en Solano Garcia 2430 apt 702, Montevideo. Tel. 27118704. El representante legal es Livia M Fraga Pizzo , C.I. 642958-9

1.2 TÉCNICOS RESPONSABLES DEL PRESENTE ESTUDIO

El técnico responsable del presente estudio es el Arq. Salvador Schelotto. Integran el equipo interdisciplinario la Mg. Arq. Carolina Lecuna, Arq. Alejandra Poey, la Ing. H/A Natalia Spaggiari, el Ing. Diego Gagliardi, y el Lic. José Costa.

2. MARCO LEGAL Y CONTEXTO PLANIFICADOR

2.1 MARCO NORMATIVO NACIONAL GENERAL VIGENTE

- Constitución de la República Oriental del Uruguay
- Código Civil de la República Oriental del Uruguay
- Ley Regulación Derecho al Acceso a la Información Pública, N° 18.381 del 7 de noviembre de 2008.

2.2 MARCO NORMATIVO NACIONAL ESPECÍFICO

- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; N° 18308 del 18 de junio de 2008, y sus modificativos.
- Ley de descentralización política y participación ciudadana; N° 18.567 del 13 de setiembre de 2009.
- Ley de Caminos, Ley 10.382 del 13/02/43 Decreto-ley N° 10.383 del 13/02/43
- Ley de Centros Poblados; Ley 10.723 del 21 de abril de 1946.
- Ley de Zonas Francas; Ley N°15.921 del 10 de diciembre de 1987.
- Ley de Parques Industriales, Ley N° 17.547 del 26 de agosto de 2002.
- Código de Aguas, Decreto-Ley N°14.859 del 15 de diciembre de 1978.
- Ley Medio Ambiente, Ley N°16.466 del 26 de enero de 1994 y decretos reglamentarios.
- Ley de Protección del Medio Ambiente Ley N°17.283 del 28 de febrero de 2000 y decretos reglamentarios

El marco normativo necesario para la realización del presente Programa de Actuación Integrada se basa en las siguientes leyes y decretos nacionales y departamentales.

Ley 18.308 - Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y Decretos Reglamentarios 221/09 y 523/09.

La Ley 18.308 del 22 de mayo de 2008 establece el marco regulador general para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible. Dentro de sus cometidos generales, define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia, orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general.

Ley 17.283 - Ley de Protección General del Ambiente.

La Ley 17.283 del 12 de diciembre del 2000 en su Art. 1º declara de interés general la protección del ambiente; la prevención, eliminación, mitigación y compensación de los impactos ambientales negativos; el adecuado manejo de las sustancias tóxicas o peligrosas, así como también la conservación de la biodiversidad. Establece los principios de política nacional ambiental y los instrumentos de gestión ambiental e indica las competencias de las autoridades en las materias ambientales.

Esta ley establece además algunos principios básicos para el control de la contaminación a través de la limitación de las emisiones de sustancias que puedan afectar a la calidad del aire, la capa de ozono o al cambio climático, así como también de sustancias químicas y de residuos.

Decreto Departamental Nº 28241 - Plan de Ordenamiento Territorial 1998-2005 (Plan Montevideo)

El Plan Montevideo (Plan de Ordenamiento Territorial 1998-2005 y sus avances de revisión para el período 2010-2020) aprobado por el Decreto Municipal Nº 28.242 de la Junta Departamental de Montevideo, establece las líneas estratégicas para la conformación de un modelo territorial en el Departamento, que busca lograr el ordenamiento y el desarrollo del territorio del mismo en el marco del área metropolitana, del país y de la región, en función de las transformaciones que se avizoren en los escenarios posibles y acordes con los objetivos del referido Plan.

El Plan Montevideo establece las disposiciones generales, los instrumentos de desarrollo y seguimiento del Plan, la normativa de amanzanamientos y fraccionamientos, la normativa de régimen general y patrimonial del suelo urbano y rural, así como los procedimientos y normas complementarias e instrumentos de gestión actualmente en vigencia.

Decreto Departamental Nº 34870 – Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo

Según el Art. 16º de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, las

Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo. Por consiguiente son un instrumento eminentemente estratégico de gobierno del territorio en la medida que lo estructura y orienta su desarrollo. (GOROSITO, 2009).

Las Directrices Departamentales de Montevideo, refieren a tres aspectos básicos:

- Los principales objetivos del ordenamiento territorial en lo departamental
- Las grandes estructuras y sistemas territoriales, así como actuaciones estratégicas propuestas
- La formulación de las orientaciones generales para las otras escalas del ordenamiento territorial y para las políticas sectoriales y los grandes proyectos con incidencia territorial.

3. DELIMITACION DEL AMBITO – APT3 – UA 4 y 5

3.1 UBICACIÓN

El sector de suelo rural establecido con Atributo Potencialmente Transformable (APT3), se ubica en el entorno del encuentro de la Ruta Nacional N° 5 y el Anillo Perimetral Vial de Montevideo o ruta N° 102., como se aprecia en la Imagen Satelital (Figura 3-1). En la El **ÁREA POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE 3 (APT 3)** denominada “Entorno de Ruta 5 y Anillo Colector Perimetral Vial” (parte B), se subdividió en 5 ámbitos de desarrollo de Programas de Actuación Integrada para el estudio de su transformación:

La superficie de los predios que componen la totalidad de la Unidad de Actuación 4 es de 37Hás 2051m².

Figura 3-2 se muestra la ubicación general a través del Sistema Geográfico Militar. En este sector, a partir de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, la Intendencia de Montevideo determinó 5 posibles Unidades de Actuación que permitirán la transformación del suelo mediante el desarrollo de sendos PAIs.

Este documento contiene pautas y recomendaciones generales para el desarrollo armónico en forma conjunta, la ordenación estructural de las UA 4 y 5, la propuesta se concentrará en el desarrollo del PAI 4, donde se encuentran los predios señalados.

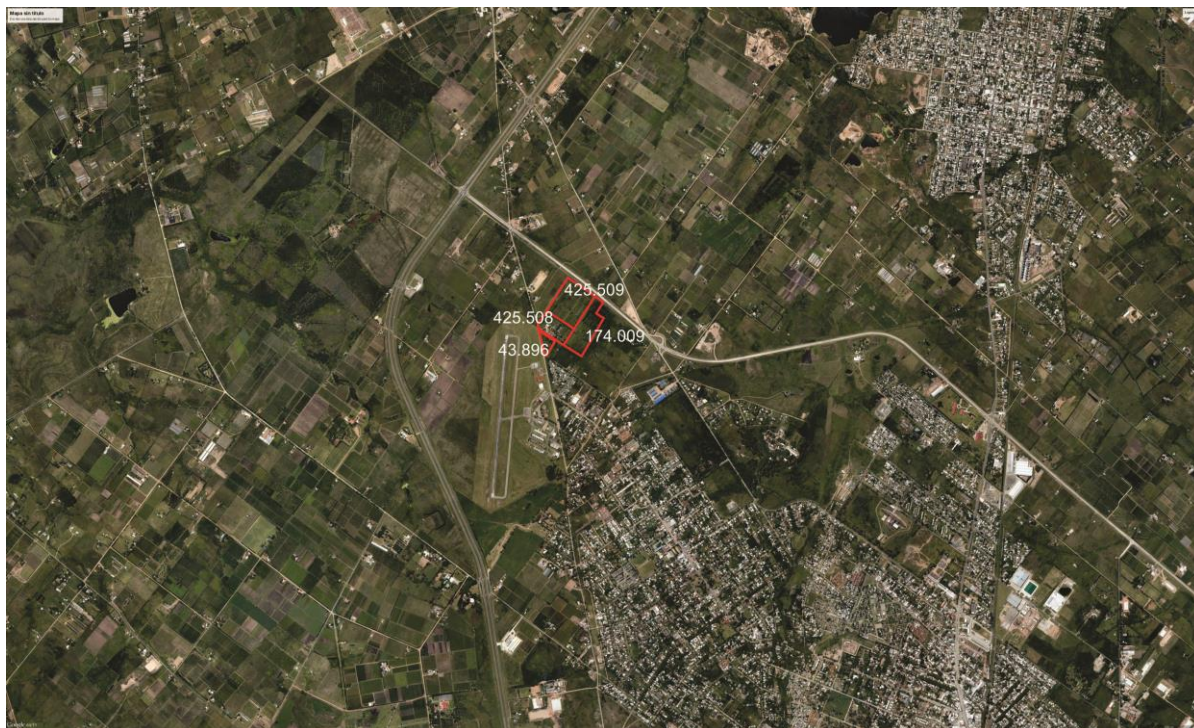


Figura 3-1.- Imagen Satelital

El **ÁREA POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE 3 (APT 3)** denominada “Entorno de Ruta 5 y Anillo Colector Perimetral Vial” (parte B), se subdividió en 5 ámbitos de desarrollo de Programas de Actuación Integrada para el estudio de su transformación:

La superficie de los predios que componen la totalidad de la Unidad de Actuación 4 es de 37Hás 2051m².

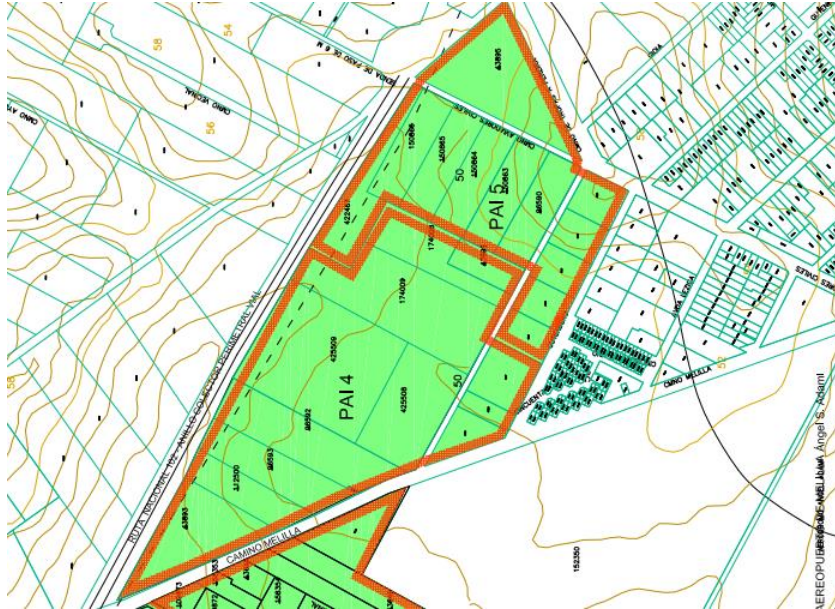


Figura 3-2.- Unidades de Actuación nos. 4 y 5

UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA 4)

	Área (m ²)
43893	37675
112500	18411
96593	30482
96592	38944
425509	74760
425508	37560
174009	59240
174008	24663
43892	10115
43896	10081
174053	14931

43897	15000
404759	189

372051**UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA 5)**

	Área (m2)
422487	25127
150866	20046
150865	20046
150864	20046
150863	20046
96590	20046
43898	9114
58795	9114
58899	9114
58977	9114
58989	9114

170927

MEMORIA INFORMATIVA
PAI MELILLA UA4

4. CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO

4.1 MEDIO FÍSICO

- **Topografía**

Acorde a la información geográfica publicada por la Intendencia de Montevideo, la pieza territorial se ubica entre las curvas de nivel con cotas +41 y +49 Cero Oficial, con una pendiente media de 0,7% en dirección y sentido SE-NW. El punto más bajo se ubica en el vértice de la pieza ubicado en la intersección de Camino Melilla con la Ruta Nacional N°102.. Ver lámina 01

- **Geología**

Acorde a la Carta Geológica, la pieza se ubica sobre la formación Libertad y la formación Dolores.

La formación Dolores se compone de lodolitas y areniscas arcillosas muy finas, relacionadas a una sedimentación continental relacionada a fenómenos eólicos y de coluviación, con formación de barro que se depositan en zonas topográficamente bajas.

La formación Libertad, se compone de lodolitas, loess y fangolitas con porcentaje variable de arenas y arcillas; corresponden a una sedimentación continental peridesértica.

- **Hidrografía**

La zona de estudio se ubica en la cuenca del Arroyo Las Piedras. Dentro de la pieza se ubica una de sus ramificaciones afluentes, la cañada Dragón, siendo la misma coincidente en un tramo con la traza de la Ruta Nacional N°102 (hoy en día canalizada mediante una cuneta perimetral a la ruta).

El punto más bajo de la pieza territorial en estudio es la intersección de Cno. Melilla y la Ruta N°102, lugar donde existe una alcantarilla por debajo de Cno. Melilla.

Los escurrimientos pluviales se dirigen a través de dicha alcantarilla y se encauzan en el arroyo Las Piedras hasta llegar, luego de recorrer varios kilómetros, al Río Santa Lucía.

Considerando dicha alcantarilla como punto de cierre de la cuenca, el área que aporta sus escurrimientos pluviales hacia allí comprende una zona de 137 hás. En la Lámina L1 se ha delimitado la cuenca, en base a la información topográfica aportada por las curvas de nivel de la aplicación Montevimap y a la verificación in situ. Actualmente, la cuenca se trata mayormente de suelo con uso agrícola o con vegetación natural (sin uso), aunque en su cuenca alta (calle Lasagna y Cno. Aviadores Civiles) existe una trama urbanizada. Se identifica también, la infraestructura hidráulica existente en la cuenca y con influencia en el territorio del PAI 4.

Dentro de la pieza, existe una pequeña cañada, difícil de identificar durante la recorrida del sitio, seguramente porque tiene un comportamiento intermitente de flujo, asociado a que sus nacientes se ubican dentro de la pieza y por lo tanto el caudal esté muy asociado a la ocurrencia de eventos de lluvia. Sin embargo, es posible identificar desde la foto satelital su traza y observando la

vegetación del lugar, ya que en esas zonas existe vegetación tipo pajonal, más densa, más verde y típica de encontrar en los lechos de un curso de agua. Ver Lámina 01

- **Agua subterránea**

Acorde a la información de Montevimap, existe dentro de la pieza, un registro Dinamige de una perforación para suministro de agua subterránea. La misma informa que la napa freática se ubica a 58 m de profundidad.

Del otro lado de Camino Melilla y sobre la ruta Nacional N°102, se ubican otros pozos con registros de la napa a profundidades mayores a 20 m.

4.2 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA ESPECÍFICA

Información sobre el área de influencia

Al momento de definir la zona de influencia, optamos por realizar dos recortes territoriales. Uno de carácter macro, correspondiente a la escala municipal, y otro de carácter micro, correspondiente al radio de influencia inmediato (micro territorio) en el que se ubica la pieza correspondiente a las UA4 y UA5.1

Área de influencia macro. Escala Municipal

Distinguimos como área de influencia macro, a nivel de impacto social y económico del PAI, a todo el territorio correspondiente al Municipio dentro del que se encuentra ubicado el emprendimiento; esto es, el Municipio G y dentro de este, a su vez, al CCZ 12 que es el que corresponde al predio en donde se ubica el emprendimiento.

A continuación entonces, ofreceremos una caracterización socioeconómica de dicha zona.

- **Límites geográficos**

El Municipio G, comprende una amplia y diversa zona del departamento de Montevideo, la cual se encuentra delimitada por: Arroyo Miguelete, Carlos M. de Pena, camino Lecocq, camino del Fortín, camino Tomkinson, camino de la Granja, camino Luis E. Pérez, camino de los Camalotes, Av. De los Deportes, arroyo Melilla (Pista de Regatas), arroyo Las Piedras, límite departamental.

Siendo comprendidos por dicho Municipio los siguientes barrios: Lezica Melilla, Colón Sureste, Abayubá, Peñarol, Lavallega, Paso de las Duranas, Nuevo París, Sayago, Conciliación, Barrio Ferrocarril, Colón Centro y Noroeste. Encontramos dentro de dicha área a los CCZ 12 y CCZ 13. Siendo el CCZ 12 el que corresponde al predio al que referimos en este informe.

En términos generales, podemos resaltar que el Municipio G presenta una gran heterogeneidad socio territorial que se expresa en una pluralidad de usos del suelo, pudiendo encontrar desde áreas

¹ Dicha Área de Influencia comprende a los segmentos censales aledaños al correspondiente a los padrones bajo estudio.

claramente residenciales y comerciales a zonas industriales y de depósitos, con un gran potencial logístico, así como una importante zona rural. Encontramos también una decena de asentamientos en vía de regularización.

En cuanto a las condiciones socioeconómicas de la población este Municipio se ubica, en la mayoría de las variables correspondientes, en una posición intermedia respecto al conjunto de 8 Municipios que componen Montevideo. Por otra parte, si analizamos al interior de dicho Municipio en función de los CCZ que lo componen, podemos observar que el CCZ 13 se encuentra mejor posicionado en cuanto a condiciones socioeconómicas que el CCZ 12 que es el que corresponde a los predios a los que referimos en este informe.

- **Densidad de población**

El Municipio G, se trata del Municipio con menor densidad poblacional de Montevideo, con 1060,1 hab/km² (2.488,2 hab/km² en el total Montevideo). Su importante extensión territorial (14.221 Hás.), que representa el 27% de la superficie total de Montevideo y lo cual lo sitúa como uno de los dos Municipios más extensos del departamento, no tiene una correlación directa con su población, siendo uno de los tres Municipios menos poblados de la ciudad.

	CCZ 12	CCZ 13	Total Municipio G	% Respecto a Montevideo
Total Población:	57.975	93.327	151.302	11,5%
Viviendas	19.466	33.654	53.120	
Ocupadas	18.177	31.340	49.517	
Desocupadas	1.289	2.314	3.603	
Superficie Hás.			14.221 Hás.	27%

Elaboración propia en base a datos del Censo 2011 – INE

De dicha población, el 97,6% reside en zonas urbanas.

- **Distribución de la población por Sexo y Edad**

En cuanto a la distribución por sexos, el Municipio G presenta una distribución similar a la del conjunto de Montevideo. Presentando el CCZ 12, al cual corresponde el predio objeto de este informe, una leve masculinización de la población en comparación con el total del departamento.

	CCZ 12	CCZ 13	Total Municipio G	Montevideo
Hombres	27.627 (48%)	43.914 (47%)	71.541 (47%)	613.990 (46,5%)
Mujeres	30.348 (52%)	49.413 (53%)	79.761 (53%)	705.014 (53,5%)

Elaboración propia en base a datos del Censo 2011 - INE

Si nos detenemos en la distribución según franja etaria, podemos observar una mayor representación de edades jóvenes que en el conjunto de Montevideo, tanto a nivel municipal como del CCZ.

	0 a 5 años	6 a 14 años	15 a 24 años	25 a 64 años	65 o más años	Total
Municipio G	8,3%	13,5%	15,4%	48,6%	14,2%	100%
CCZ 12	8,6%	14,2%	16,3%	48,1%	12,8%	100%
Montevideo	7,5%	11,7%	15,4%	50,0%	15,4%	100%

Elaboración propia en base a datos del Censo 2011 – INE

- **Indicadores de Actividad e Ingreso**

El Municipio G presenta un nivel de ingreso promedio por hogar de \$ 52.198, lo que lo sitúa prácticamente en la mediana del conjunto de Municipios de Montevideo ordenados según dicha variable.

	Ingreso Promedio Hogar	Ingreso Promedio Per Cápita
Municipio G	\$ 52.198	\$ 16.069
CCZ 12	\$ 50.113	\$ 11.056
Montevideo	\$ 60.795	\$ 22.492

Fuente: Elaboración propia en base a datos ECH 2016– INE (Ingresos sin valor locativo a precios corrientes)

En lo que respecta a la actividad y el empleo, se observa que el Municipio G presenta una tasa de desempleo superior a la del conjunto de Montevideo. Existiendo un 8,7% de habitantes de dicho Municipio que, teniendo 14 años o más, no se encontraban trabajando pero sí buscaban empleo en el período de referencia, frente a un 8,2% de los habitantes del total de Montevideo que se encuentran en dicha situación.

Dicha tasa aumenta considerablemente si nos circunscribimos al área correspondiente al CCZ 12.

	Tasa de actividad			Tasa de empleo			Tasa de desocupación		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Municipio G	72,9	55,6	63,7	67,0	50,5	58,2	8,1	9,3	8,7
CCZ 12	70,4	57,1	63,5	64,0	49,6	56,5	9,0	13,1	10,9
Montevideo	73,4	59,2	65,8	68,1	53,3	60,4	7,1	9,5	8,2

Fuente: Elaboración propia en base a datos ECH 2016 – INE

- **Indicadores de Actividad Económica y Productiva**

En el Municipio G encontramos 9% de las empresas industriales del departamento.

Esto lo ubica en el 6to. lugar, en cantidad de empresas industriales, entre los 8 Municipios de Montevideo.

	Cantidad de Empresas Industriales
Municipio G	285
Montevideo	3.124

Fuente: OPP, 2013.

- **Indicadores de Pobreza e Indigencia**

Según los datos arrojados por la Encuesta Continua de Hogares del INE año 2016, el Municipio G presenta un 10% de hogares en situación de pobreza. Este guarismo lo sitúa también en un punto intermedio respecto al resto de los Municipios, existiendo tres Municipios con mayor cantidad de hogares en dicha situación y cuatro Municipios con menor cantidad.

Ahora bien, si observamos al CCZ 12 específicamente vemos un aumento en el porcentaje de hogares pobres que supera claramente al resultado global del Municipio en dicha variable. Esto se explica porque el otro CCZ que integra el Municipio G (el CCZ 13) presenta una proporción significativamente menor de hogares pobres, lo cual mejora el promedio general del Municipio bajo análisis.

	% Hogares Pobres	% Personas Pobres
Municipio G	10,0%	14,5%
CCZ 12	14,3%	19,4%
Montevideo	8,3%	12,9%

Fuente: Elaboración propia, según datos ECH 2016 - INE

En cuanto a la indigencia, el Municipio G presenta idénticos guarismos que el total del departamento

	% Hogares Indigentes	% Personas Indigentes
Municipio G	0,1%	0,2%
Montevideo	0,1%	0,2%

Fuente: Elaboración propia, según datos ECH 2016 - INE

4.3 ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA. ESCALA MICRO TERRITORIAL

Por otra parte, es posible establecer un área de influencia inmediata, definida en términos generales como aquella zona con mayor potencial de ser impactada por el desarrollo futuro del APT3 y sus diferentes UAs, en lo que respecta a principales variables como ser: la transformación en el uso del suelo, la generación de empleo, los cambios en el valor inmobiliario, así como el impacto, en términos generales, en la dinámica diaria de quienes habitan o trabajan en dicho entorno, como consecuencia de las posibles actividades y emprendimientos a futuro que puedan desarrollarse en el sector que se pretende transformar.

En la Lámina L02 se muestra el área delimitada.

- **Caracterización de NSE de la zona**

Según la clasificación de estratos geográficos del INE, y en base a la ECH 2016, es posible ubicar a dicha zona en un Nivel Económico Medio Bajo

- **Densidad de población**

En la zona antes señalada habitan aproximadamente 6.187 personas, según datos del Censo 2011

	Área de influencia inmediata ²	% Respecto a Municipio G	% Respecto a CCZ 12
Total Población:	6.187	4%	11%
Viviendas	1.881	3,5%	10%
-Ocupadas	76%		
-Desocupadas	24%		

Elaboración propia en base a INE – Censo 2011

- **Distribución de la población por Sexo y Edad**

	Área de influencia inmediata	Total Municipio G	CCZ 12	Montevideo
Hombres	50,2%	47,3%	47,7%	46,5%

² Para la construcción de los datos correspondientes al “Área de influencia inmediata”, se consideran los siguientes segmentos censales próximos al área de estudio (correspondientes a la Sección Censal 9): 5, 6, 48, 52. Vale aclarar que los datos son aproximados, dado que en algún caso la sección censal tomada de referencia, excede el área de influencia delimitada anteriormente.

Mujeres	49,8%	52,7%	52,3%	53,5%
---------	-------	-------	-------	-------

Elaboración propia en base a datos del Censo 2011 – INE

	0 a 5 años	6 a 14 años	15 a 24 años	25 a 64 años	65 o más años	Total
Área de influencia inmediata	7,2%	14,3%	15,4%	49,0%	14,2%	100%
Municipio G	8,3%	13,5%	15,4%	48,6%	14,2%	100%
CCZ 12	8,6%	14,2%	16,3%	48,1%	12,8%	100%
Montevideo	7,5%	11,7%	15,4%	50,0%	15,4%	100%

Elaboración propia en base a datos de Unidad de estadística y gestión estratégica – IM y del Censo 2011 - INE

En la siguiente figura, vemos más específicamente como se distribuye la población en dicha zona (según datos del censo 2011).

Donde vemos que coexisten espacios prácticamente despoblados, la mayoría, con segmentos de mayor población aunque de baja densidad.



Figura 4-1.- Densidad de Población. Fuente: SIG – IM, según Censo 2011

4.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- **Equipamiento e instalaciones logísticas en el entorno**

Se observa una tendencia de desplazamiento y relocalización de la infraestructura productiva y de servicios a la producción y la comercialización de mediana y gran escala, en particular las actividades logísticas, hacia enclaves asociados con los corredores de las rutas nacionales, con particular intensidad en las Rutas 5, 1, 101, 102 y 8, tanto en Montevideo como en San José y Canelones.

Esto responde una búsqueda de mejor conexión tanto con el Puerto como con el Anillo Perimetral, el Aeropuerto de Carrasco y áreas de concentración de actividades productivas y económicas.

En la zona de estudio, cabe destacar la existencia algunos emprendimientos, tales como: DAPAMA Uruguay, ubicada en camino Fauquet y Ruta N° 102, con destino importadora de materia prima y productos para la industria.

MELILLA LTDA, aserradero de piedra TEBLIX S.A., empresa de transportes.

BORISOL S.A., ubicada en camino Antonio Rubio, con destino importadora

CHIPPER S.A., ubicada en Luis E. Pérez y camino Melilla, planta de chipeado y depósito.

San Francisco CISA, ubicada en Ruta Nacional N° 5, km 13 y camino de la Redención, centro de distribución de empresa logística.

Transportes Cuello, ubicada en camino Melilla a metros de la Ruta Nacional N° 102, con destino empresa de transporte de cargas nacionales e internacionales.

COPAR, sobre Ruta 102 y Ruta 5, que está comenzando la construcción de las instalaciones – según se entiende de un depósito de granos y/o similar

SUCTA: Inspección técnica vehicular de carga y pasajeros.

Ver Lámina L3. Relevamiento de Emprendimientos

- **Infraestructura vial**

La zona se distingue por su destacada conectividad vial de importancia y jerarquización de Nacional y metropolitana. Las vías primarias de acceso y salida a la pieza la conforman junto con la ruta Nacional N°102 y el Camino Melilla, ambas limítrofes de la pieza territorial en estudio. A 500m en dirección Oeste se ubica también la Ruta Nacional N°5.

Como vías secundarias, se encuentra Cno. Fauquet, Cno Aviadores Civiles y Av.Lezica. Luego, existe una trama vial terciaria, asociada a la trama urbana cercana.

Por dentro de la pieza que corresponde a la UA 4 en la actualidad no existe ninguna caminería construida ni traza viaria abierta al uso público.

Las principales estructuras y trazados viales del entorno inmediato a la zona de intervención circunscriben no solo al ámbito de actuación (PAI-Melilla Oeste), sino también al resto de los sectores integrantes del APT3 y al entorno rural inmediato.

Estas arterias de tránsito además de tener distintas características intrínsecas, también tienen diferencias en cuanto a la jurisdicción de las mismas, ya que algunas son de jurisdicción nacional y otras son de jurisdicción departamental.

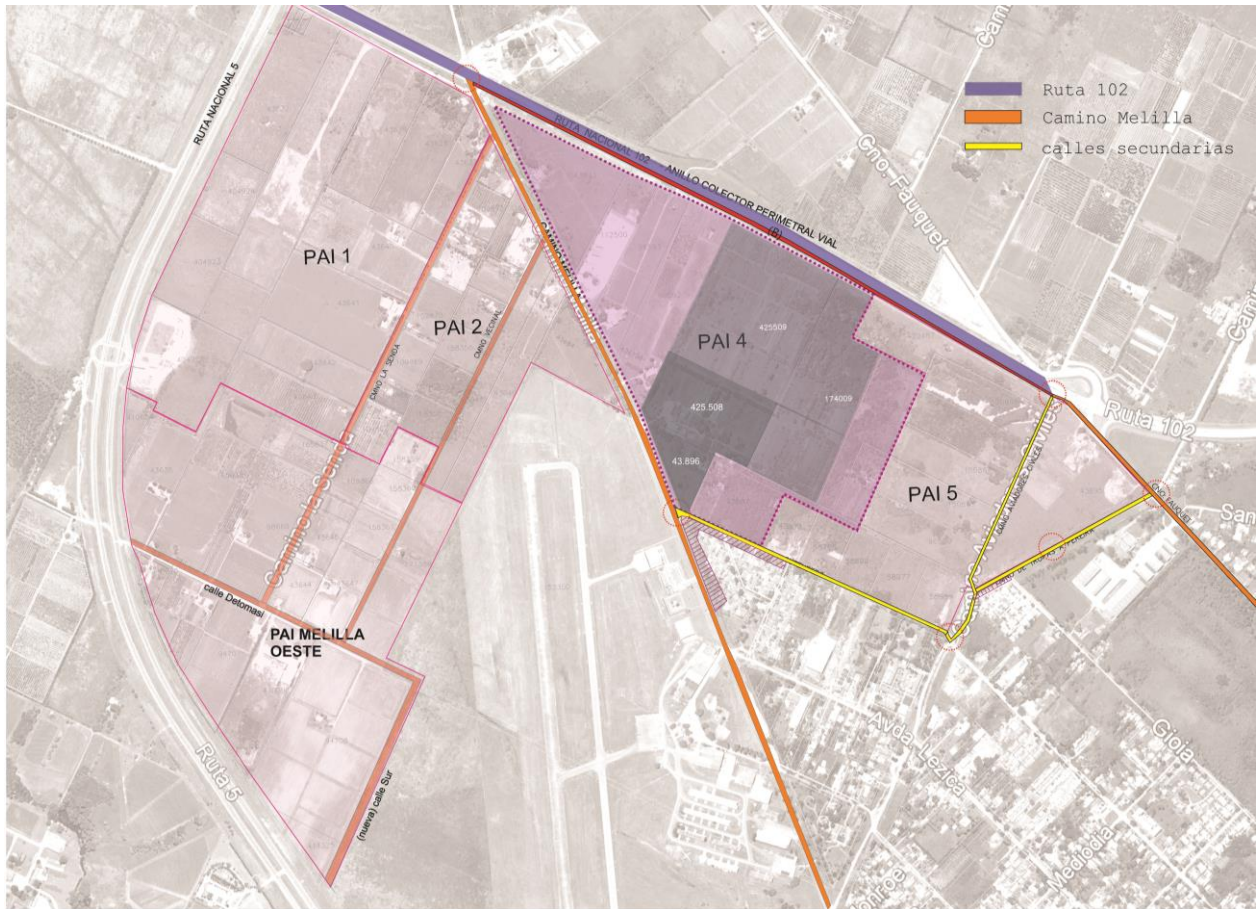


Figura 4-2.- Relevamiento Infraestructura Vial

Vía	Perfil	Pavimento	Ancho de calzada	Ancho de faja	de Jerarquización
Ruta 102	Ruta Nacional	Hormigón	8m por sentido más banquina	50m	Ruta Nacional
Camino Melilla	Suburbano con cuneta	Hormigón	5,5m más banquina	30m	Arteria
Camino Gutemberg	Suburbano con cuneta	Carpeta asfáltica	5,5m sin banquina	35m	Local
Camino de Tropas a Pereira	Suburbano con cuneta	Carpeta asfáltica	5,0m sin banquina	17m	Local
Camino Aviadores Civiles	Suburbano con cuneta	Tosca	3,5m sin banquina	13m	Rural

- **Transporte**
- **Transporte de Cargas**

Para el transporte de cargas por la red vial departamental es de aplicación la resolución municipal N°1260/08 y modificativas, que definen el "Régimen de limitaciones a la circulación de vehículos de

carga en el Departamento de Montevideo" y reglamentan el tránsito de cargas en todo el departamento, estableciendo zonas diferenciadas.

El sector APT 3 está incluido enteramente en la Zona B de la mencionada resolución, por lo que se admite la circulación de vehículos con peso bruto máximo autorizado (PBMA) de hasta 24 toneladas por toda la malla vial existente, sin restricción horaria. Se encuentra en el límite con la Zona C, donde a lo anterior se agrega que se permite el tránsito de vehículos de carga con PBMA de más de 24 toneladas, sin restricción horaria, por las vías de circulación preferentes de carga.

Para el transporte de cargas por la red vial nacional aplica la reglamentación correspondiente del MTOP que establece una carga bruta autorizada máxima de hasta 45 toneladas en función del tipo de vehículo y su configuración de ejes. Esto se detalla en el Boletín de Divulgación Técnica N°1 del MTOP.

En la Zona B:

- 122. COLECTOR PERIMETRAL, de Ruta 5 a Ruta 8, una vez inaugurado.
- 123. CAMINO DE LA REDENCIÓN, de Camino Melilla a Ruta 5.
- 129. CAMINO MELILLA, de Camino Luis Eduardo Pérez a Colector Perimetral.
- 131. CAMINO FAUQUET, de Camino Carmelo Colman a Colector Perimetral.

En la Zona C la circulación en carácter de excepción refiere a la circulación de tales vehículos por la malla vial no preferente de carga. Se destacan a continuación las que se utilizarían en caso de necesitar llegar al Emprendimiento con vehículos de carga con PBMA de más de 24 toneladas:

- 184. COLECTOR PERIMETRAL, de Ruta 5 a Ruta 8.
- 185. CAMINO MELILLA, de Ruta 5 a límite departamental.
- 192. CAMINO FAUQUET, de Camino Melilla a Colector Perimetral.

- **Transporte Colectivo**

Este Programa de Actuación Integrada se encuentra situado en una zona donde la conectividad con el transporte colectivo resulta suficiente para la demanda que se espera generar.

A continuación se enumeran algunas de las líneas mencionadas:

LINEAS DE TRANSPORTES

Por Camino Melilla

CUTCSA	G4	TERMINAL COLON	AVIACIÓN
	148	ADUANA	AVIACIÓN
	148	FAUQUET	CIUDADELA
	148	CIUDAD VIEJA	FAUQUET

Por Avenida Lezica

COET	L7	TERMINAL CERRO	SAINT BOIS
	L7	TERMINAL CERRO	SANT BOIS (POR COTRAVI)
	409	PLAZA ESPAÑA	AVIACION CIVIL
	409	PLAZA ESPAÑA	MELILLA
CUTCSA	G6	TERMINAL COLON	AVIACION CIVIL
	G6	TERMINAL COLON	SAINT BOIS (POR COLMAN)
	G11	TERMINAL COLON	MELILLA (CIRCULAR)
	G11	TERMINAL COLON	MELILLA
	174	PUNTA CARRETAS	MELILLA
RAINCOOP	2	PORTONES	MELILLA
	2	PORTONES	FAUQUET (POR SAINT BOIS)
UCOT	329	PUNTA CARRETAS	MELILLA
	329	PUNTA CARRETAS	FAUQUET (POR SAINT BOIS)

Por camino Fauquet

CUTCSA	G10	TERMINAL COLON	MELILLA
	G10	TERMINAL COLON	MELILLA (CIRCULAR)
	G10	TERMINAL COLON	MELILLA (AZAROLA Y RED)

LINEAS SUBURBANAS

Por Ruta 5

COPSA	1A	MONTEVIDEO	CANELONES
-------	----	------------	-----------

	2A	MONTEVIDEO	SANTA LUCIA
	804	MONTEVIDEO	SANTA LUCIA
	809	MONTEVIDEO	PROGRESO
COETC	4D/4A	MONTEVIDEO	LAS PIEDRAS

LÍNEAS INTERDEPARTAMENTALES

Por Ruta 5

Existen frecuencias de las empresas COETC, COPSA, CITA, BRUNO (FUENTE: PAI 1)

- **INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO**

La zona en donde se emplazan las dos Unidades de Actuación no cuenta ni con red ni con servicio de saneamiento público por ninguno de sus bordes o límites perimetrales, así como tampoco al interior de las mismas.

Acorde a la información de MonteviMap, en la intersección de calle Gutemberg y Camino Aviadores Civiles, se ubica una cámara terminal de la red de colectores más cercana. La misma, se trata de una red separativa, para aguas servidas, de 250 mm de diámetro.

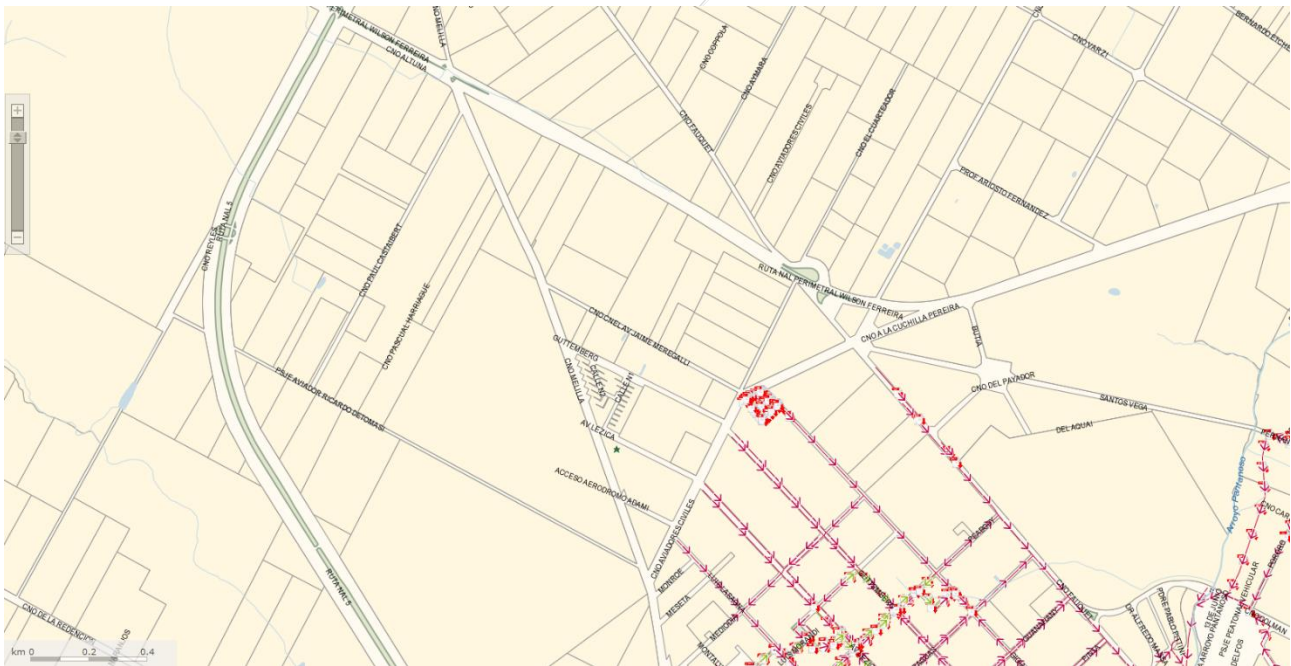


Figura 4-3.- Infraestructura Saneamiento. Fuente: MonteviMap

- **SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

La trama urbana cuenta con el servicio municipal de recolección de residuos domiciliarios mediante el sistema de contenedores en vía pública.

La recolección de residuos sólidos urbanos en el área está a cargo del Servicio de Limpieza de la Intendencia de Montevideo.

Los establecimientos con actividades que generan residuos no domiciliarios, como por ejemplo la industria y la logística no pueden utilizar el servicio de recolección domiciliaria y deben contratar un servicio especial de transporte de residuos cuya frecuencia deberá responder a las necesidades de las empresas.

En consecuencia no es relevante la distancia de los predios de la UAs 4 y 5 al circuito de recolección domiciliaria de la Intendencia.

Los residuos como poda, escombros y voluminosos, de origen domiciliario, también son gestionados por el servicio municipal pero mediante solicitud y agenda del servicio por las líneas del centro de llamadas de la IM (1950 3000 3).

Por otro lado, se recuerda que los generadores de residuos no domiciliarios no pueden hacer uso de los contenedores de la vía pública y deben contratar un servicio de recolección particular, habilitado por la División Limpieza de la IdM.

Durante la recorrida no se han identificado basurales endémicos ni acumulación de residuos en el entorno de la pieza territorial ni al interior de la misma.

- **ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**

La zona y su entorno cuentan con el servicio de OSE de agua potable.

El servicio de abastecimiento de agua potable está a cargo de OSE. Sobre Camino Melilla se encuentra una tubería de Hierro Dúctil 900 mm (6ta línea de bombeo) y una tubería de servicio en PEAD 110mm. Por otro lado, por la calle Gutemberg se ubican otras líneas de servicio en diámetros 100 y 110 mm.

- **INFRAESTRUCTURA PARA EL DRENAJE PLUVIAL**

En cuanto a la infraestructura para drenaje pluvial, se identifica una red de cunetas y alcantarillas que acompañan la trama vial existente.

La infraestructura de mayor porte se ubica paralela a la Ruta Nacional N°102, lado Sur, la cual comprende una cuneta a cielo abierto y revestimiento vegetal, la cual recibe los escurrimientos pluviales de la cuenca, lado sur de la Ruta N°102. El sector de la cuenca ubicada al Norte de dicha ruta, se conecta a esta cuneta mediante una alcantarilla, de sección rectangular (2 bocas) y hecha en hormigón, que pasa por debajo de la Ruta N° 102 y aporta las aguas en la intersección de Camino Melilla y Ruta N°102.

El pasaje por debajo de camino Melilla se materializa por una alcantarilla rectangular de hormigón, de 4 bocas. Esta alcantarilla es la que se consideró como punto de cierre de la cuenca hidrológica del PAI 4, descrita en la sección 4.1.4



Alcantarilla por debajo de Cno. Melilla



Alcantarilla por debajo de Ruta N°102



Cuneta camino Melilla Este



Llegada de la cuneta Melilla Este a la cuneta paralela a ruta N°102 lado sur

Por camino Melilla también existen cunetas a ambos lados. Particularmente, en el perímetro Este, donde se encuentra la pieza en estudio, se identifica una cuneta a cielo abierto y revestimiento vegetal. La misma tiene escaso o nulo mantenimiento ya que su presencia solo se revela por la vegetación que en la misma crece.

Por el resto de la pieza, los escurrimientos son encausados por cunetas y alcantarillas de porte pequeño ya que coincide con la zona topográficamente más alta.

En la figura se han identificado los elementos hidráulicos más destacables de la pieza.

- **TELEFONÍA Y DATOS**

El ámbito de actuación, cuenta con líneas de telecomunicación de ANTEL instaladas, asimismo para las comunicaciones por vía inalámbrica existen varias empresas que brindan el servicio. Cabe destacar, la existencia de una troncal de fibra óptica paralela a la Ruta Nacional N°5.

- **ENERGÍA ELÉCTRICA**

El servicio es brindado por red de UTE. El tendido existente se ubica sobre Camino Melilla, camino Aviadores Civiles y calle Gutemberg.

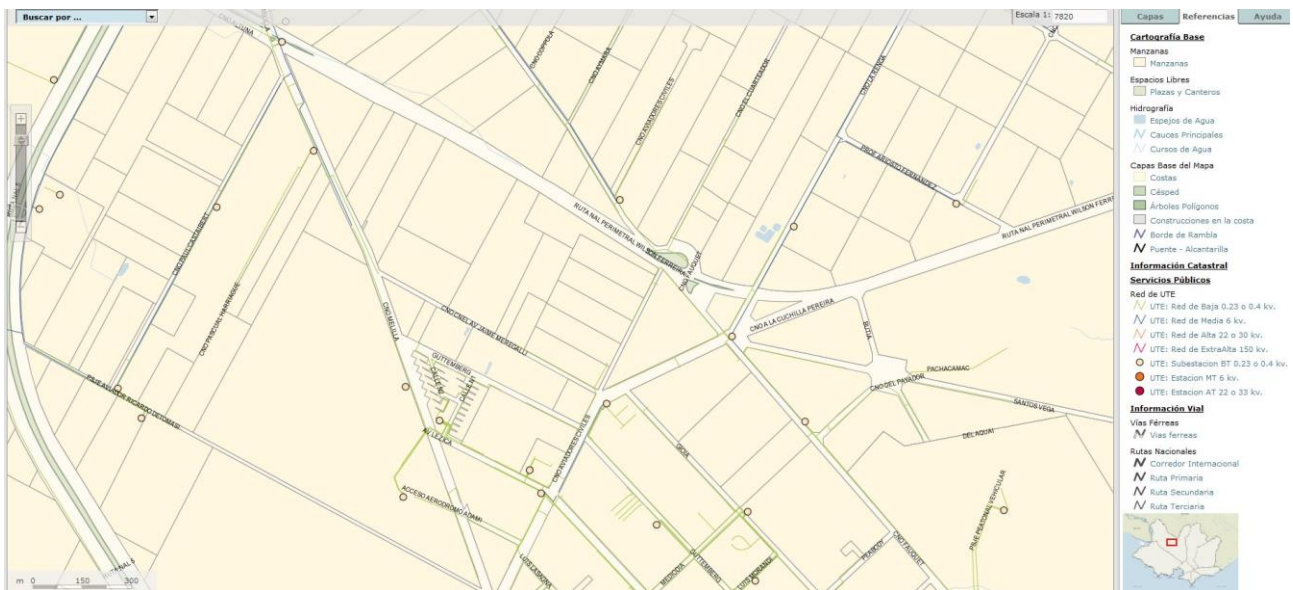


Figura 4-4.- Infraestructura Eléctrica. Fuente: MonteviMap

- **GAS**

Hay una línea troncal de abastecimiento de gas sobre la Ruta Nacional N° 5, cuyo recorrido va desde Montevideo hasta la ciudad de Canelones.

No se identifica redes de abastecimiento de gas en la pieza territorial del PAI 4.

- **ALUMBRADO PÚBLICO**

Existen líneas y puestas de alumbrado sobre Camino Melilla y sobre la calle Gutemberg. A continuación se presenta una imagen de Montevimap donde se presenta la ubicación del tendido y puestas de alumbrado público.

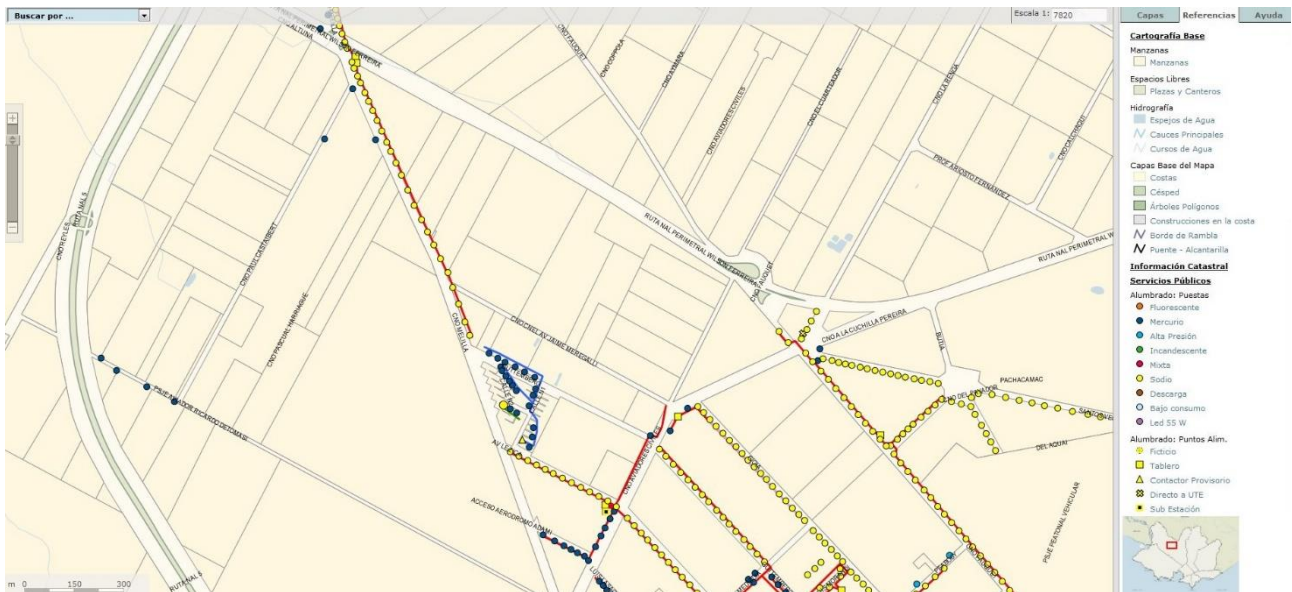


Figura 4-5.- Infraestructura Alumbrado Público. Fuente: MonteviMap

- **EQUIPAMIENTOS SOCIALES, SITIOS DE RECREACIÓN Y/O INTERÉS PÚBLICO**

En camino Melilla y calle de Acceso Aeródromo Adami se ubica el CAIF “Pinocho de Dios”.

También se identifica en esa zona un espacio recreativo público.

4.5 PAISAJE

El sector está actualmente caracterizado por un paisaje de características predominantemente rurales, que cuenta aún con predios que se encuentran en producción hortifrutícola y vitivinícola, con presencia de cultivos frutales, algo de ganadería y cría de aves, así como un antiguo vivero, por lo que el área en su conjunto presenta aún un manto originalmente rural, una baja impermeabilización del suelo y escasas construcciones residenciales, generalmente destinadas a vivienda propia en el establecimiento y a actividades propias del trabajo rural, así como predios a los que se ha dado destino deportivo.

Las actividades rurales productivas en las Unidades de Actuación, como en todo el sector, están en pleno retroceso y es previsible que en los próximos años esta tendencia se siga registrando.

Asimismo se puede identificar un paisaje emergente, dado que existe un establecimiento con construcciones de gran porte, que puede resultar indicativo de una imagen futura de actividad de servicios y de tipo logístico que conforme un nuevo “paisaje económico” con un cuadro visual más complejo y probablemente más rico, si se toman las consideraciones del caso y ciertas pautas de ordenación del ámbito que contribuyan a generar una imagen cuidada y ordenada, combinando adecuadamente atributos propios del entorno rural con el nuevo ordenamiento y vocación del sector.

4.6 ESTRUCTURA PREDIAL

Los predios presentan una conformación catastral variada de diversas superficies y formas, incluyendo padrones entre 9 A 40 hectáreas aproximadamente, con la inserción de algunas fracciones de mayor superficie, del rango de 60 a 80 Ha. Dicha conformación catastral se constituye como una pieza sólida desde la ocupación de un territorio con destino rural. No parecen ser las dimensiones óptimas para el desarrollo de actividades productivas y logísticas.

4.7 ESPACIOS PUBLICOS

El ámbito de estudio es en la actualidad una zona de características originalmente rurales, por lo que el área de uso público está conformada casi exclusivamente por las trazas viales, constituídas por trazados y caminería de perfil rural.

En el sector prácticamente no existen equipamientos colectivos, espacios públicos y de recreación. No obstante, si se considera el entorno urbano del área de uso residencial más próxima al tejido de Villa Colón se encuentra, tal como se observa en plano adjunto, una serie de espacios públicos de escala y apropiación local, en algunos casos con escaso equipamiento como por ejemplo el Espacio libre Álvaro Balbi, la Plaza Scavarelli y la Plaza Vicente Pablo. Estos espacios si bien se encuentran a corta distancia del ámbito de estudio, dadas la estructura vial y la conectividad del área, no son de fácil acceso.

4.8 USOS DEL SUELO ACTUALES

Actualmente, en la pieza territorial se emplazan actividades y emprendimientos agrícola-productivos y predios sin explotación actual; también ha sido identificado un predio donde se guardan camiones y mayormente, terrenos sin uso definido.

En el entorno inmediato, por fuera de los límites del APT 3 y la UA 4, se emplaza el aeropuerto de Melilla y también se identifica una zona residencial hacia el suroeste del territorio, siendo el límite del área caracterizada de Colón-Lezica.

Tal como surge de los relevamientos realizados, se constata una cierta heterogeneidad de actividades en el ámbito de actuación, primando actualmente en términos cuantitativos el suelo con uso agrícola en producción y agrícola en proceso de retracción (pastizales, chircales), combinado con actividades residenciales en el propio predio productivo, deportivas, de servicio, y predios con construcciones abandonadas o en desuso.

Se concluye que las características relevadas del APT3 y las UAs 4 y 5, son adecuadas para desarrollar esas unidades en las condiciones que propone la propuesta contenida en la Memoria de Ordenación:

_ Ubicación estratégica del APT3 –respecto a la estructura territorial de Montevideo, el área metropolitana en su conjunto, y el contexto nacional, con excelente conectividad en relación a la ciudad, el entorno metropolitano, puerto y aeropuerto internacional.

_ Variedad de dimensiones de predios en las UAs 4 y 5 y superficies adecuadas al desarrollo de actividades económicas.

_ Posibilidad de buena accesibilidad a través de Rutas N° 5 y N°102.

_ Condiciones no adecuadas para desarrollo de otros usos –en particular el habitacional-

_ Retracción y creciente debilitamiento de la actividad agro-productiva, acelerado por la circunstancia que la zona ha quedado confinada entre el tejido habitacional periférico de Colon-Lezica, el Aeropuerto y rutas N°5 y N°102.

Para contemplar el potencial identificado es necesario un ordenamiento estructural del territorio de ambas UAs, organizar las demandas de suelo, de modo de establecer una ordenación consistente con el Modelo Territorial propuesto para este sector de Montevideo.

A su vez, la implantación de las nuevas actividades deberá ser prevista y contar con todas las garantías de mitigación de impactos y de correcto funcionamiento para todo el sector, anticipando y previniendo posibles conflictos de uso, y enfocando el desarrollo a través de la realización de obras y de una etapabilidad que permita el desarrollo progresivo de ambas UAs.

En relación al gobierno de proximidad, expresado en el Municipio G, es necesario plantear asimismo una mirada desde el desarrollo local, que permita contribuir a reducir los actuales niveles de desocupación y baja actividad, a partir, entre otros derrames posibles de las inversiones a realizar, de la implantación de nuevas actividades económicas en el área que generen nuevos puestos de trabajo. En ese sentido, la creación de fuentes de trabajo en el ámbito de estudio, como consecuencia de la implantación de empresas dedicadas a la logística y comercialización en gran escala, así como puestos indirectos por tercerización de servicios de vigilancia, limpieza y mantenimiento, puede contribuir a mejorar en cierta medida las condiciones de vida de la población del área próxima.

El desarrollo de las dos UAs podría también representar una oportunidad para densificar, mejor equipar y consolidar el borde una zona caracterizada de la ciudad de Montevideo que posee una diversidad de expresiones residenciales, desde conjuntos de vivienda social, vivienda individual y predios y vivienda vacante pero que cuenta con todos los servicios básicos contemplados y que posee importante riqueza ambiental, paisajística y patrimonial.

Es de destacar el potencial que posee el entorno urbano del ámbito de actuación APT 3, que podría hacerlo atractivo para consolidar el afincamiento de familias y de trabajadores y potenciar el dinamismo de las organizaciones sociales (asociaciones barriales, cooperativas, etc.) del área para impulsar su desarrollo y proteger los valores asociados a la identidad de la zona.

Ver Lámina L3. Relevamiento emprendimientos en la zona.