

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

PAI APT 3\_MELILLA

Abril 2021

## MEMORIA DE ORDENACIÓN

### ÁMBITO DE ACTUACIÓN- APT3 “Entorno de Ruta 5 y Anillo Colector Perimetral Vial”

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 425.509,404759 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 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). En la EI 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 2051m<sup>2</sup>.*

*Ver Lámina 01. Delimitación Ámbito de Actuación y Área de Influencia Inmediata.*

### CATEGORIZACIÓN Y USOS DE SUELO

Los usos del suelo previstos y admitidos, acordes a la clasificación de Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo, de **uso mixto**. Serán básicamente las actividades logísticas y de servicios, así como industria seca (que no genere efluentes líquidos que deben ser vertidos, previo tratamiento a cursos de agua); actividades todas asociadas a la nueva categoría de suelo: **suburbano no habitacional intensivo**.

Se deberá establecer controles estrictos en aquellas actividades que puedan generar residuos orgánicos a cielo abierto u olores que atraigan aves, como se ha registrado en cierta industria alimentaria, esto último debido a restricciones que establece la normativa aeronáutica de manera expresa.

### USOS NO ADMITIDOS

- nuevas propuestas habitacionales a excepción de las señaladas precedentemente
- vivienda colectiva
- centros educativos u otros equipamientos y servicios públicos o privados que impliquen desarrollar actividades con presencia masiva de público, y general aquellos propios de áreas residenciales.
- Respecto a la posibilidad de admitir industria con efluentes líquidos, su posible emplazamiento queda condicionado a los estudios técnicos correspondientes que determinen las posibilidades de ésta respecto al correcto tratamiento de efluentes.

## PARÁMETROS DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y FRACCIONABILIDAD

Parámetro	Propuesta
<b>Altura máxima</b>	Rige altura máxima de 15.00 metros. Para instalaciones accesorias tales como antenas, tanques, generadores eólicos, etc., la altura máxima serán de 25.00 metros.
<b>Retiro Frontal</b>	Rige retiro frontal de 7.00 metros. Frente a Ruta Nacional N.º 102 rige lo establecido en la normativa nacional.
<b>Retiro Perimetral</b>	Rige retiro perimetral mínimo de 5.00 metros, debiendo las construcciones estar retiradas de las divisorias una distancia mínima igual a su altura.
<b>Tratamiento y Uso de Retiros</b>	Retiro frontal: Se admite una ocupación máxima de 25 metros cuadrados del retiro frontal con construcciones livianas destinadas a garitas de acceso, pórticos de seguridad u otro tipo de instalación de control. Además de lo establecido anteriormente, se admiten actividades a cielo abierto tales como circulación y estacionamiento de vehículos, pudiéndose pavimentar como máximo hasta el 30% de la superficie de retiro frontal. Se prohíbe la utilización del retiro frontal con actividades o estructuras que impliquen ocupación permanente tales como depósito de materiales, instalaciones mecánicas u otras infraestructuras. Retiro perimetral: Deberán mantenerse en condiciones decorosas con acondicionamiento vegetal y permeabilidad visual. Se admite utilizar hasta un 30 % de la superficie de retiro perimetral con actividades de circulación y con depósito de materiales o productos a cielo abierto, con altura máxima de acopio de 1.35 metros. Cercos: Los cercos que separan la propiedad pública de la privada y los cercos perimetrales correspondientes a las divisorias entre predios podrán ser macizos hasta una altura máxima de 1,35 metros, pudiendo completarse hasta alcanzar 2,50 metros con elementos calados (rejas de hierro o madera, tejidos de alambre, etc.), cuya proporción de huecos no sea inferior al 70 % por metro cuadrado.
<b>Factor de Ocupación de suelo (FOS)</b>	<b>65%</b>
<b>Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS)</b>	Superficie del terreno (hás.) Max. Superficie sin control de escurrimiento Sup < 0.5 <b>26%</b> - máx. 650 m <sup>2</sup> 0,5 <= Sup <3 <b>13%</b> - máx. 1950 m <sup>2</sup> Sup >= 3 <b>6.5 %</b> - máx. 3900 m <sup>2</sup> Se podrá admitir porcentajes de impermeabilización del suelo mayores a lo establecido anteriormente y hasta un máximo de 70 % de la superficie del predio, siempre y cuando se cuente con dispositivos de control de escurrimiento de pluviales aprobado por el Servicio competente.

<b>Acondicionamiento Paisajístico</b>	En la gestión de Viabilidad de Uso correspondiente a cada padrón y por empresa, se exige la presentación de una propuesta de acondicionamiento paisajístico que incluya tratamiento vegetal, pavimentos y cartelería del establecimiento. El predio deberá contar como mínimo con un árbol por cada 1000 metros cuadrados de superficie.
<b>Fraccionamiento y reparcelamiento</b> <b>Cercos perimetrales</b>	Se establece una superficie mínima del lote de 3.500 m <sup>2</sup> con un frente mínimo de 30.00 metros. Los cercos que separan la propiedad pública de la privada y los cercos perimetrales correspondientes a las divisorias entre predios, podrán ser opacos o macizos solamente hasta una altura máxima de 1,40mts. Sobre dicha altura, podrá completarse el cerco con elementos calados (rejas de hierro o madera, tejidos de alambre, etc.), respetando una proporción de huecos no inferior al 70% por metro cuadrado, no pudiendo superar una altura máxima total (sector opaco o macizo más parte calada) de 2.50 m.

## REDES DE INFRAESTRUCTURA

### **Abastecimiento**

El abastecimiento de agua potable para el consumo humano, será a través de la conexión a la red de OSE existente.

Cada emprendatario, a medida que se vayan instalando en el lugar, deberán gestionar ante OSE, la solicitud del servicio.

Será en el marco de dicha negociación, que OSE podrá definir que la extensión de la red para los nuevos abastecimientos sea construida por el Organismo o por cada particular. En este último caso, podrá establecer el o los posibles puntos de conexión a la red existente.

Es recomendable que cada emprendimiento, en su red de abastecimiento interna al predio, cuente con reserva de agua potable para abastecer las actividades domésticas (baño y cocinas) para al menos 2 jornadas laborales, de modo de contar con una reserva en caso de inconvenientes del suministro público.

Los proyectos que requieran agua para uso diferente al doméstico (baño y cocina), deberán consultar ante OSE si es viable (acorde a la demanda estimada) que utilicen agua potable abastecida por dicho Organismo. De no ser posible, el emprendatario deberá contar con otras fuentes de abastecimiento de agua.

### **Saneamiento**

Acorde al tipo de actividad que se prevé se desarrolle en el territorio, los efluentes serán las aguas servidas de baños y cocinas, cuyas características son las similares a las de los efluentes domésticos.

Debido a que la red pública de saneamiento se encuentra por fuera de la pieza territorial, se propone que cada emprendimiento cuente con un sistema de saneamiento estático (pozo impermeable) para almacenar las aguas servidas y el vaciado sea mediante servicio de barométrica o mediante líneas de impulsión conectadas al saneamiento existente.

Los volúmenes de los depósitos deberán ser calculados en forma particular para la actividad a desarrollar, de acuerdo a la cantidad de personas que trabajen y al consumo diario de agua y deberán tener una capacidad mínima para almacenar los efluentes generados en 7 días de trabajo, lo cual significa que al menos una vez por semana deberán solicitar el servicio de barométrica.

Para emprendimientos que generen efluentes con características diferentes, asociados a procesos propios de la actividad que en el predio se desarrolle, deberán contar con

unidades de tratamiento, de modo que el efluente tratado cumpla la normativa nacional (Decreto 253/79) y deberá presentar ante el Servicio competente una propuesta del tratamiento y la conducción de los efluentes para su vertido a red de colector. Esto implicará que el generador, deberá, además, bombear los efluentes tratados hasta la red pública de colectores más cercana. Esto implica la construcción de al menos un pozo de bombeo y una línea de impulsión desde éste, hasta la cámara de conexión que le habilite el Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento (SEPS) de la IM.

Por lo tanto, para emprendimientos que generen efluentes diferentes a baños y cocina, deberán contar con unidades de tratamiento del efluente y un proyecto de saneamiento para su descarga en la red de colectores existentes en el entorno. Esto implica contar con la autorización del SEPS del proyecto y del punto de conexión a la red.

### **Drenaje Pluvial**

Cada predio minimizando el posible efecto reflejo, debiendo presentarse el correspondiente proyecto ante el Servicio competente.

El factor de impermeabilización de suelo (FIS) corresponde a la clase 26R para todo el territorio de la pieza en estudio. Se admitirán porcentajes de impermeabilización de suelo (PIS) mayores, con un máximo de 65% de la superficie del predio, siempre y cuando se cuente con dispositivos de control de escurrimiento de pluviales aprobado por el Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento.

Se recuerda que actualmente en el territorio rige el siguiente criterio de FIS, según la superficie del padrón:

Superficie del padrón FIS

Sup < 0,5 Há 26% - máx. 650 m<sup>2</sup>

0,5 Há <= Sup < 3 Há 13% - máx. 1950 m<sup>2</sup>

Sup >= 3 Há 6,5% - máx. 3900 m<sup>2</sup>

Se podrá admitir porcentajes de impermeabilización del suelo mayores a lo establecido anteriormente y hasta un máximo de 70 % de la superficie del predio, siempre y cuando se cuente con dispositivos de control de escurrimiento de pluviales aprobado por el Servicio competente, los cuales serán estudiados de manera particular.

Los dispositivos de control de escurrimiento de pluviales deberán cumplir la "Guía para la presentación de medidas para el control de escurrimientos" y serán presentados por cada emprendimiento, a medida que los mismos tengan interés en establecerse en el territorio.

El impacto ambiental generado por la impermeabilización y la canalización de pluviales deberá mitigarse en cada uno de los predios. Se solicitará en cada caso la mitigación correspondiente. Los criterios de mitigación a aplicar serán los establecidos en las normas complementarias de Montevideo Rural, considerando para el estudio de mitigación tormentas de 20 años de período de retorno y la retención de la escorrentía para lluvias de hasta 10 mm de lámina total.

Las unidades de control de escurrimiento, deberán amortiguar los caudales producidos por la impermeabilización, hasta llevarlos a los caudales establecidos por la normativa. Considerando la cercanía del territorio al Aeropuerto de Melilla, cuando se diseñen

sistemas de amortiguación de caudal a cielo abierto, se deberá evitar espejos de agua tipo laguna, ya que podría atraer aves, las cuales son un riesgo para la actividad aeronáutica.

*Ver Lámina 02. Topografía y Cuencas.*

### **Infraestructura Vial**

La red vial propuesta constituye uno de los elementos más importantes que condicionan el funcionamiento del sector. Dicho lo anterior, puede accederse a la zona con camiones de hasta 24 toneladas de peso bruto máximo autorizado sin restricción horaria, y con camiones de más de 24 toneladas por las vías preferentes de carga en carácter de excepción. Es así que el desarrollo de actividades logísticas dentro de este Programa de Actuación Integrada resulta compatible con la reglamentación en cuanto a tránsito refiere. Sería conveniente desarrollar una serie de medidas que permitan el correcto funcionamiento de la zona en caso que se concrete el uso de la malla vial por camiones de porte.

Se ejecutará la apertura de una Calle de servicio sobre el padrón 43.896 (Calle 01 en el plano) y la desafectación parcial de la calle Cnel. Aviador Javier Meregalli existente. También será ejecutada la Calle 02, una circulación longitudinal en el sentido Oeste – Este aproximadamente al eje del área del Programa y paralela a la Ruta Nacional N°102, que permita la accesibilidad a los predios promotores (Calle 02 indicada en el plano con un ancho total de 25 metros). En todos los casos, deberán quedar previstas las áreas de ensanche para lograr perfiles rurales con cuneta a cielo abierto, por lo menos. En las intersecciones se deberá reservar el área necesaria para la correcta resolución de los giros de vehículos de carga.

*Ver Lámina L03. Infraestructuras Propuestas.*

### **Energía eléctrica, telefonía y datos**

Debido a que este servicio es suministrado por UTE/ ANTEL, cada emprendatario, a medida que se instale en el territorio, deberá gestionar la solicitud del servicio ante dicho organismo.

El posible tendido de distribución complementario al actualmente existente quedará supeditado a la coordinación con UTE y ANTEL, ante la eventual instalación de nuevos establecimientos.

### **Gas**

Considerando el tipo de actividad que se prevé se instale en el lugar, se considera que el suministro de gas no es imprescindible. Sin embargo, si algún emprendimiento lo requiere, debido a que el suministro de gas está a cargo de empresas privadas, quedará a criterio de cada emprendatario el estudio de las diferentes alternativas de suministro y sus gastos asociados.