



AUDIENCIA PÚBLICA
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
PAI "Melilla Este"

Montevideo
27 Febrero - 2025

La **Audiencia Pública** del Programa de Actuación Integrada “Melilla Este” se lleva adelante hoy para el sector definido por las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial con el Atributo Potencialmente Transformable. Será la **última instancia pública** para recibir aportes y comentarios **previo a su aprobación**.

Contenidos

- PAI: su Definición y Proceso de Aprobación
- Ubicación y **Ámbito de Actuación PAI "Melilla Este"**
- Marco Legal y Contexto Planificador
- Soporte Territorial: Redes de infraestructura básica
- Usos de Suelo
- Parámetros Urbanísticos
- Obligaciones, Cargas y Beneficios

PAI su Definición y Proceso de Aprobación

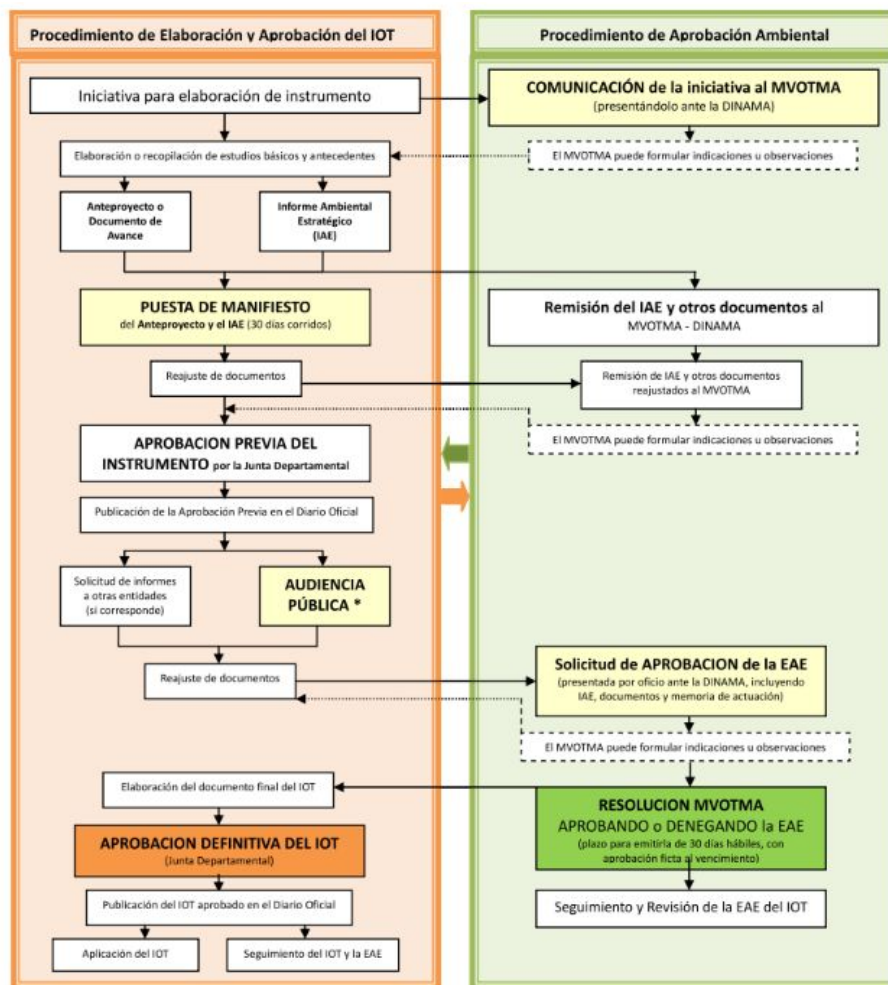
Ley 18.308, Art. 21, Programas de Actuación Integrada

Instrumento de planificación territorial utilizado para la **ordenación y transformación del suelo**. Se aplica principalmente en áreas donde se prevé un cambio en su uso o en su estructura urbana y territorial.

Su objetivo es **organizar el crecimiento urbano** y **garantizar** que se realice de manera **sostenible** y acorde con las normativas vigentes.

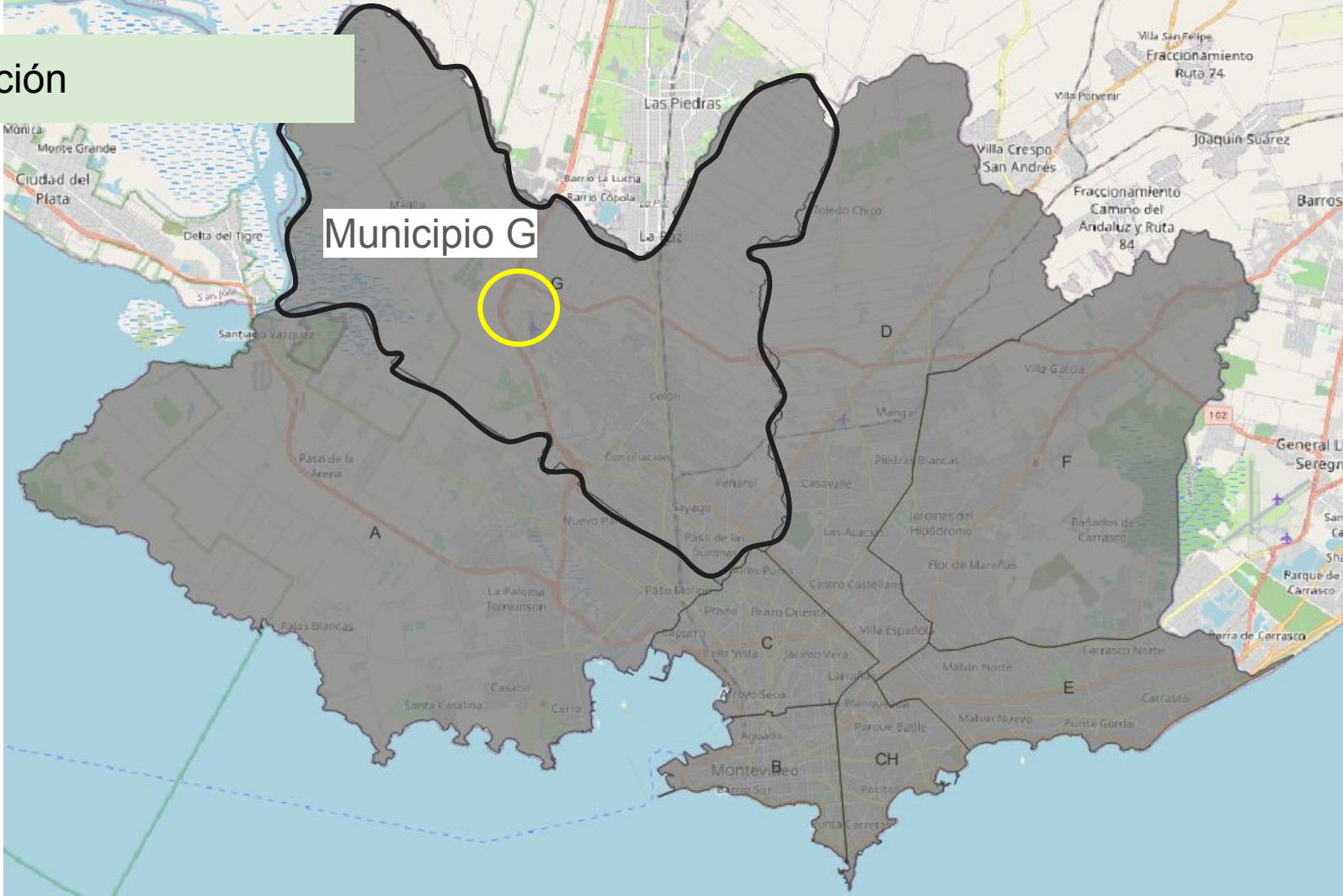
Participación pública: Se establecen instancias de participación ciudadana para garantizar la transparencia y el involucramiento de la comunidad.

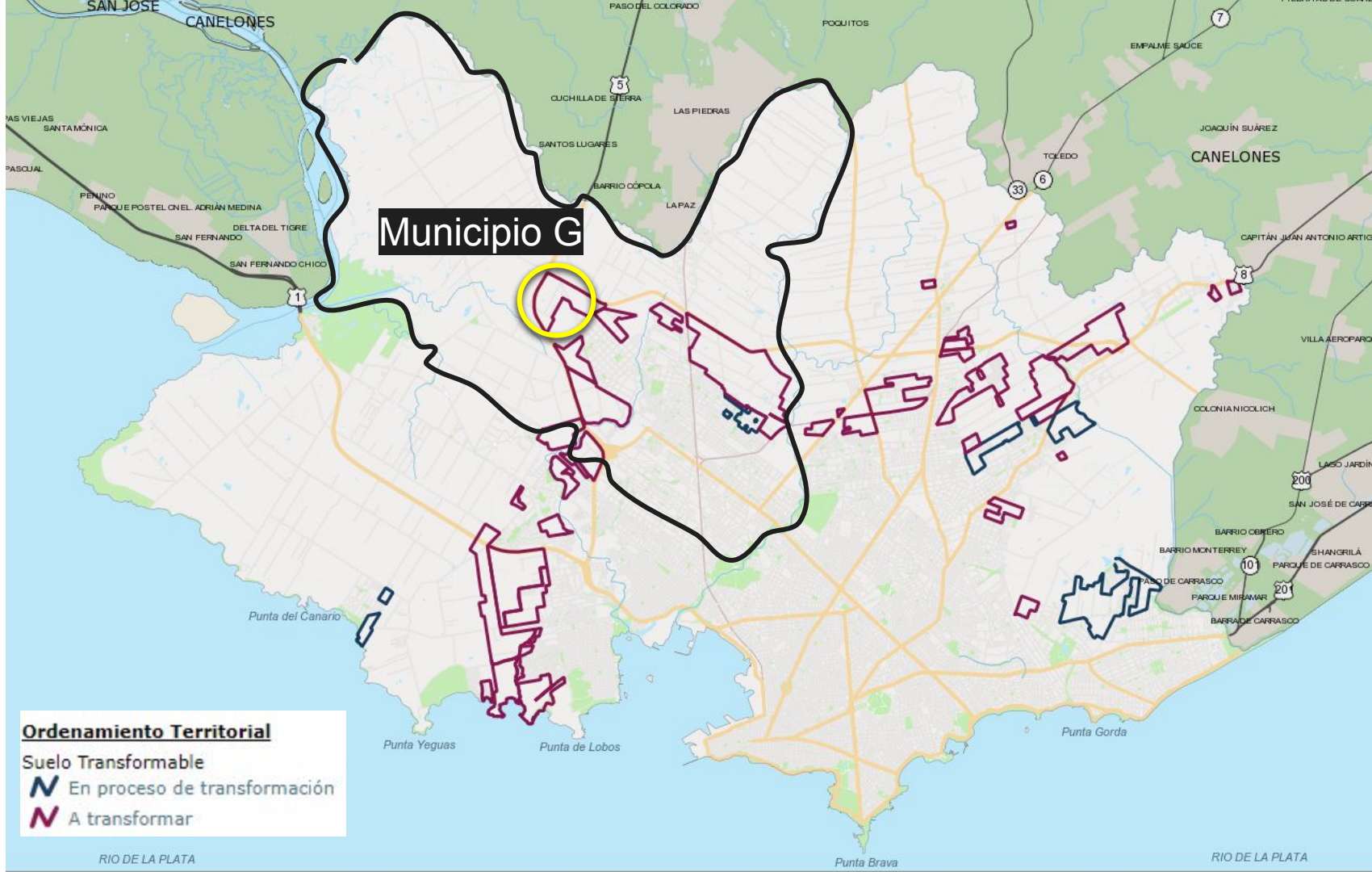
Evaluación ambiental: Dependiendo de su alcance y características, algunos PAI requieren la realización de un **Informe Ambiental Estratégico (IAE)** para evaluar sus impactos en el entorno.



Por Resolución N° 2849/21 de fecha **2 de agosto de 2021** se inició el proceso de consulta con la **Puesta de Manifiesto** del documento de avance del PAI, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 de la Ley No 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, y se habilitó el proceso de Audiencia Pública correspondiente.

Ubicación



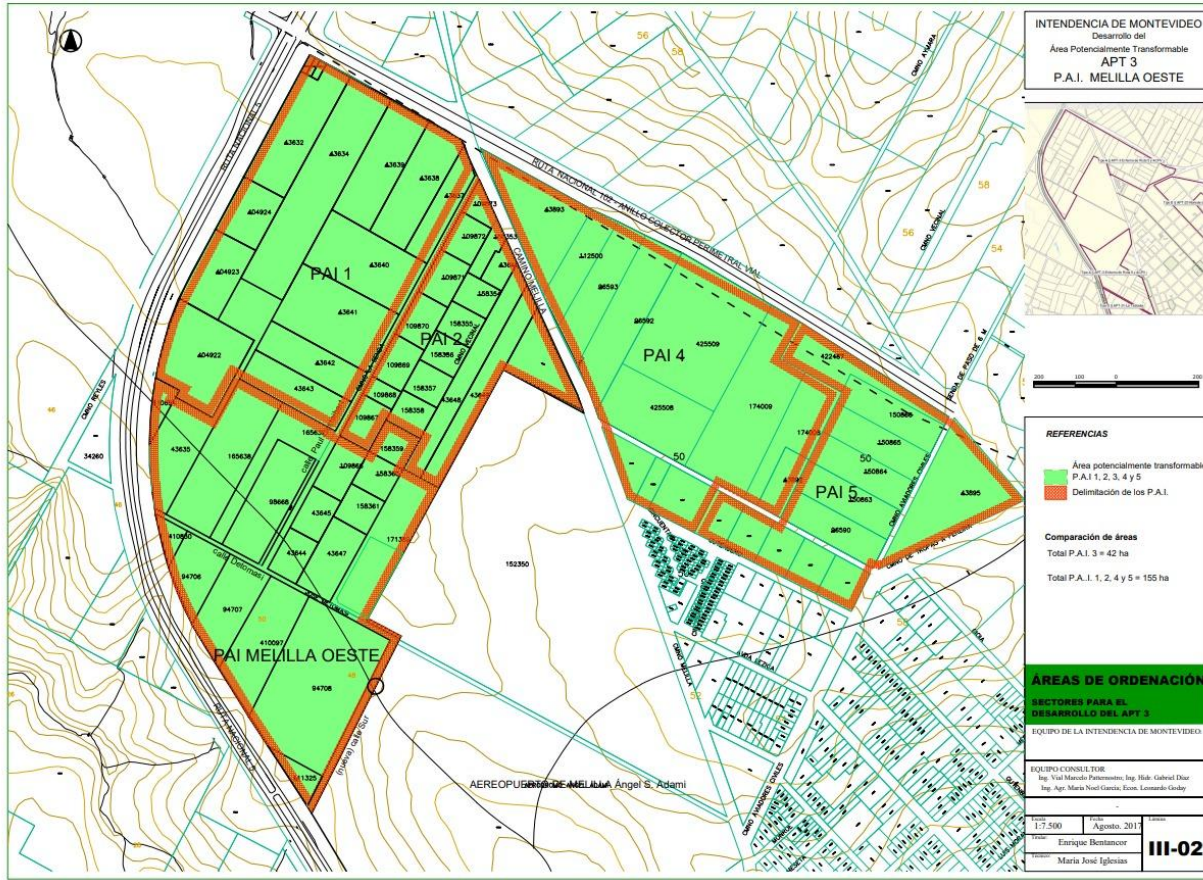




Tipos de Atributo de Potencialmente Transformable (APT) en Montevideo:

- **Atributo de Potencialmente Transformable Tipo A - De Suelo Rural Productivo a Suelo Suburbano no Habitacional Intensivo.**
- Atributo de Potencialmente Transformable Tipo B - De Suelo Rural Productivo a Suelo Urbano Consolidado.
- Atributo de Potencialmente Transformable Tipo C - Suelo Rural a Suelo Suburbano Habitacional.-
- Atributo de Potencialmente Transformable Tipo D - Suelo Suburbano no Habitacional a Suelo Suburbano no Habitacional Intensivo.

Este (PAI) prevé la transformación del suelo, pasando de suelo rural a suelo suburbano no habitacional Intensivo, para **posibilitar el desarrollo de actividades productivas y logísticas en dicho territorio.**



Este sector del territorio se ubica en el entorno de la Ruta 5 y la Ruta 102, lo cual lo convierte en una zona de **gran potencial para el desarrollo de la actividad logística, actividades comerciales y productivas** dada su accesible conectividad nacional y metropolitana.

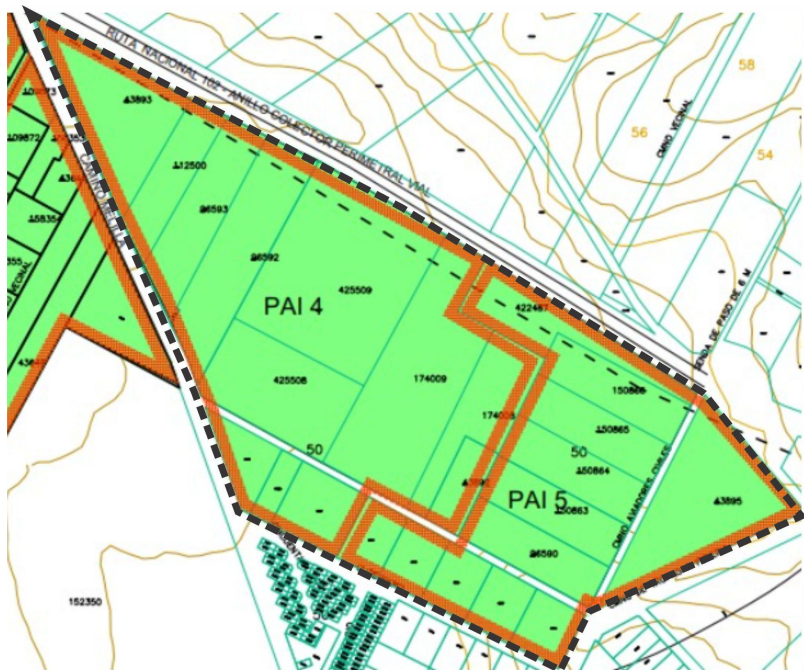
Dentro del área con **Atributo Potencialmente Transformable (APT) N°3**, se plantearon sectores para su desarrollo.

- PAI 1(PAI Melilla Norte) *en curso*
- PAI 2
- PAI 3 (PAI Melilla Oeste) *aprob.*
- PAI 4 y 5 (PAI Melilla Este) *en curso*

Programas de Actuación Integrada 1,2,3,4 y 5.

Fuente Memoria de Ordenación: Programa de Actuación Integrada MELILLA OESTE.

Ámbito de actuación



Programa de Actuación Integrada 4 y 5 - PAI MELILLA ESTE
Fuente Memoria de Ordenación: Programa de Actuación Integrada MELILLA OESTE.

Por Res. N° 2658/17 de 26 de junio de 2017 se autorizó el inicio del desarrollo del **Programa de Actuación Integrada (PAI) "Melilla Este"**, N° 2017-6409-98-000003.

Por Resolución N° 3263/19, en 2019, el ámbito de aplicación de este instrumento fue ampliado, quedando la Zona Este delimitada por el área comprendida entre la Ruta 102, Cno. Melilla, Gutenberg, Cno. Aviaadores Civiles, y Cno. Fauquet hasta la Ruta 102. **El ámbito ampliado de PAI Melilla Este, corresponde a los PAI 4 y 5.**

Esta modificación abarca los padrones 43892, 43893, 43896, 43897, 96592, 96593, 112500, 174008, 174009, 174053, 425508, 425509, 43895, 43898, 58795, 58899, 58977, 58989, 96590, 150863, 150864, 150865, 150866, 404759, 422410 y 422487, ubicados en Melilla Este dentro de los límites del CCZ 12 del Municipio G.

Ámbito de actuación



Ámbito de actuación

Los que desencadenan y motivan la propuesta de transformación del ámbito son propietarios de suelo y desarrolladores de emprendimientos privados.

- Empresa RELINUR S.A.
- Otros propietarios de predios dentro del ámbito son: de Livia M Fraga Pizzo, Juan E Notaro Fraga y Fernando Notaro Fraga.



Marco legal y contexto planificador

- **Ley 18.308 - Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible** y Decretos Reglamentarios 221/09 y 523/09.
- **Ley 17.283 - Ley de Protección General del Ambiente.**
- **Decreto Departamental No 28241** - Plan de Ordenamiento Territorial 1998-2005 (Plan Montevideo).
- **Decreto Departamental No 34870** – Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo.

El Programa de Actuación Integrada Melilla Este es el Instrumento de Ordenamiento Territorial para la **transformación del suelo categoría rural en suelo categoría suburbano no habitacional intensivo** en su ámbito de aplicación.

Componentes de la red vial en el sector.

La red vial se completará con la apertura de dos vías:

- una calle de circulación longitudinal en el sentido Oeste – Este y paralela a la Ruta Nacional N°102 y
- una calle de servicio sobre el actual padrón 43.896 conjuntamente con la desafectación parcial de la calle Cnel. Aviador Jaime Meregalli existente.

Ambas calles se construirán con un ancho de 25 metros.

Soporte Territorial: Redes de infraestructura básica

Transporte de carga.

Se admite para las vías referidas la circulación de camiones de carga de hasta 45 toneladas, tipos C12-R12 con un largo máximo de 20 metros y T12-S13 con largo máximo de 18,60 metros.

Saneamiento.

Se admite saneamiento mediante sistema estático con pozo impermeable, vaciado mediante camión barométrico.

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.

Para la implantación de actividades con generación de importantes volúmenes de efluentes líquidos, el propietario de cada padrón deberá presentar ante el Servicio competente una propuesta del tratamiento y la conducción de los efluentes hacia la red de saneamiento más cercana.

Los sistemas de tratamiento que se implanten no podrán ocasionar la presencia de aves.

Drenaje de pluviales.

Cuando corresponda realizar amortiguación de aguas pluviales, la misma deberá resolverse dentro de cada predio minimizando el posible efecto reflejo, debiendo presentarse el correspondiente proyecto ante el Servicio competente.

Redes de abastecimiento de agua potable, distribución de energía eléctrica, alumbrado.

Las **redes de abastecimiento de agua potable y distribución de energía eléctrica** que sean necesarias realizar para el desarrollo territorial del sector **deberán ejecutarse de acuerdo a los requerimientos de las entidades públicas competentes.**

Las **redes de alumbrado público** a instalarse deberán ajustarse a las exigencias que establezca la **Intendencia de Montevideo**, con un **mínimo de tres columnas cada 100 metros** y **no podrán** dirigir las luminarias hacia el **espacio aéreo navegable.**

Gestión de residuos.

Cada emprendimiento será responsable de la gestión adecuada de residuos de acuerdo a lo establecido por la normativa nacional y departamental, la que no podrá realizarse a cielo abierto.

Usos de suelo

El uso del suelo preferente es el no habitacional con servicios y equipamientos complementarios. Se entiende por uso no habitacional el que tiene por finalidad exclusiva o principal el desarrollo de actividades industriales, logísticas y terciarias de nueva generación (tecnologías de la información, investigación y desarrollo, actividades empresariales, etc.), que demandan infraestructuras urbanas específicas para su desarrollo y su inserción en el territorio.

Usos de suelo

Se admite la implantación de actividades con efluentes líquidos, condicionadas a lo establecido en el Artículo 6o. **No se admitirán actividades que puedan atraer aves o generar humos que afecten la seguridad operacional del aeródromo.** Como servicios y equipamientos complementarios se admite la permanencia de las viviendas existentes y las que se construyan para alojar personal de vigilancia, calculándose como máximo una unidad de vivienda por establecimiento.

Se admiten además locales comerciales de pequeño porte de abastecimiento diario al servicio del área correspondiente al PAI y su entorno inmediato.

Usos de suelo

No se admiten propuestas habitacionales a excepción de las antes mencionadas, ni centros educativos u otras actividades con presencia masiva de público.

Las actividades a implantar deberán considerar, por la vecindad con el Aeródromo Angel Adami, la gestión de riesgos para su seguridad operacional, considerando lo establecido en la normativa LAR 153 y 154 de Diseño y Operación de Aeródromos.

Parámetros urbanísticos

Parámetros de ocupación, edificabilidad y fraccionabilidad.

Altura máxima: Rige altura máxima de 15 metros.

Para instalaciones accesorias tales como antenas, tanques, generadores eólicos, etc., la altura máxima serán de 25 metros.

Retiro frontal: Rige retiro frontal de 7 metros.

Frente a Ruta Nacional No 102 rige lo establecido en la normativa nacional. (40 metros)

Retiro perimetral: Rige retiro perimetral mínimo de 5 metros, debiendo las construcciones estar retiradas de las divisorias una distancia mínima igual a su altura.

Parámetros urbanísticos

Tratamiento y uso de los retiros.

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.

Parámetros urbanísticos

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.

Parámetros urbanísticos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Rige FOS de 65 %

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS):

Rige:

Superficie del terreno (hás.)	Máxima superficie sin control de escurrimiento
Sup. < 0.5	26% - máx. 650 m ²
0,5 <= Sup. <3	13% - máx. 1950 m ²
Sup. >= 3	6,5% - máx. 3900 m ²

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.

Parámetros urbanísticos

Acondicionamiento Paisajístico: En la gestión de Viabilidad de Uso correspondiente a cada padrón y por empresa, se exigirá 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.

Fraccionamiento y reparcelamiento: Se establece una superficie mínima del lote de 3.500 m² con un frente mínimo de 30 metros.

Cargas Generales del Sector y su distribución.

Las **cargas generales del sector** que comprenden las cesiones de áreas y las obras públicas referidas a vialidad, saneamiento, drenajes, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, serán las siguientes:

Etapa 1

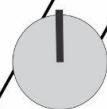
- proyecto y ejecución de la calle de servicio sobre el actual padrón 43.896 (Calle 01), de 25 m de ancho, conjuntamente con la desafectación parcial de la calle Cnel. Aviador Jaime Meregalli, de acuerdo al plano de alineaciones vigente.
- proyecto y ejecución de alcantarillas en la Calle 01
- señalización vial;
- ejecución de cunetas en vialidad;
- ejecución de veredas con un ancho de 1.50 metros, en coordinación con el diseño del resto de las áreas del APT3 hasta Camino Melilla;
- alumbrado;
- ejecución de las conducciones e infraestructuras necesarias para el drenaje.
- cesión de una faja de 12,5 m de ancho del Padrón 425.508 sobre el límite norte, correspondiente a la Calle 02, de circulación longitudinal en el sentido Oeste – Este y paralela a la Ruta Nacional N°102.

Cargas Generales del Sector y su distribución.

Etapas 2

- proyecto y ejecución de la continuación calle de la Calle 01 hasta Cno. A la Cuchilla Pereira, de 25 m de ancho.
- proyecto y ejecución de la Calle 02, de circulación longitudinal en el sentido Oeste – Este y paralela a la Ruta Nacional N°102, de acuerdo al plano de alineaciones vigente.
- proyecto y ejecución de alcantarillas;
- señalización vial;
- ejecución de cunetas en vialidad;
- ejecución de veredas con un ancho de 1.50 metros, en coordinación con el diseño del resto de las áreas del APT3 hasta Camino Melilla;
- alumbrado;
- ejecución de las conducciones e infraestructuras necesarias para el drenaje;

PAI Melilla Este



Cargas Generales del Sector y su distribución.

Los propietarios de los predios que conforman el sector a desarrollar a través del presente Programa de Actuación Integrada, deberán contribuir con las cargas de cesión, equidistribución y urbanización referidas en el artículo anterior y de acuerdo a su localización dentro del sector, de conformidad con las disposiciones legislativas nacionales y departamentales vigentes. Además, **deberán construir a su costo las redes de infraestructura de agua potable y energía eléctrica que no sean realizadas por los organismos competentes y hacerse cargo de la ejecución de las obras de infraestructura vial, saneamiento, pluviales y espacios verdes, así como de su mantenimiento según las condiciones y características establecidas en la Memoria de Ordenación**, lo que será controlado por la Intendencia de Montevideo a través de sus oficinas competentes.