



CONCEJO VECINAL 9
MUNICIPIO F

30 de julio de 2026.-

De: Concejo Vecinal 9

A: Comisión Planeamiento Junta Departamental

De nuestra mayor consideración:

Por la presente el Concejo Vecinal se presenta ante Uds. y solicita ser recibidos para intercambiar sobre el proceso de transformación de categoría de tierras en nuestro Municipio y la propuesta de Inversiones.

Considerando la importancia para el desarrollo Departamental que encierra la ocupación del espacio de las tierras existentes.

Teniendo presente la necesidad de que dicha ocupación de desarrolle considerando el equilibrio entre la expansión y relocalización de actividades en el territorio y la preservación de la biodiversidad del mismo.

UN LARGO PROCESO

En informe del Concejo Vecinal en agosto de 2024 establecíamos, que la Montevideo de hoy era y es producto de un largo proceso en que, las distintas modalidades de planeamiento y gestión, así como las formas de apropiación y transformación del territorio por sus habitantes, se conjugaron para conformar la ciudad contemporánea.

En tal sentido la ciudad de Montevideo es el resultado del desarrollo en el territorio de una serie de planes y normativas, así como también de desarrollos espontáneos que han producido diferentes usos del suelo. Es de destacar las tempranas intervenciones en la zona de Bañados del área de referencia desde los años 30 del siglo pasado, hasta la última canalización en la década del 70, que generaron un profundo cambio del perfil del suelo en cuestión.

Creemos que la preservación patrimonial debe ser una actividad permanente y la comunidad organizada o en términos individuales contar con ámbitos para plantear inquietudes y obtener respuestas fundadas a aquellas iniciativas que se entiendan válidas incorporar al acervo patrimonial en sus diversas categorías.

Por estas consideraciones teniendo presente la Ley de Descentralización Nº 19.272, y el Decreto Departamental Nº 26.864, que dan el marco jurídico para la conservación de sitios y espacios de interés patrimonial y de conservación de la biodiversidad y por otra parte los criterios en el uso del territorio, entendemos de suma importancia establecer la declaración de interés Municipal la preservación de la zona de bañado; en la Cuenca "Bañados de Carrasco".

EL TERRITORIO

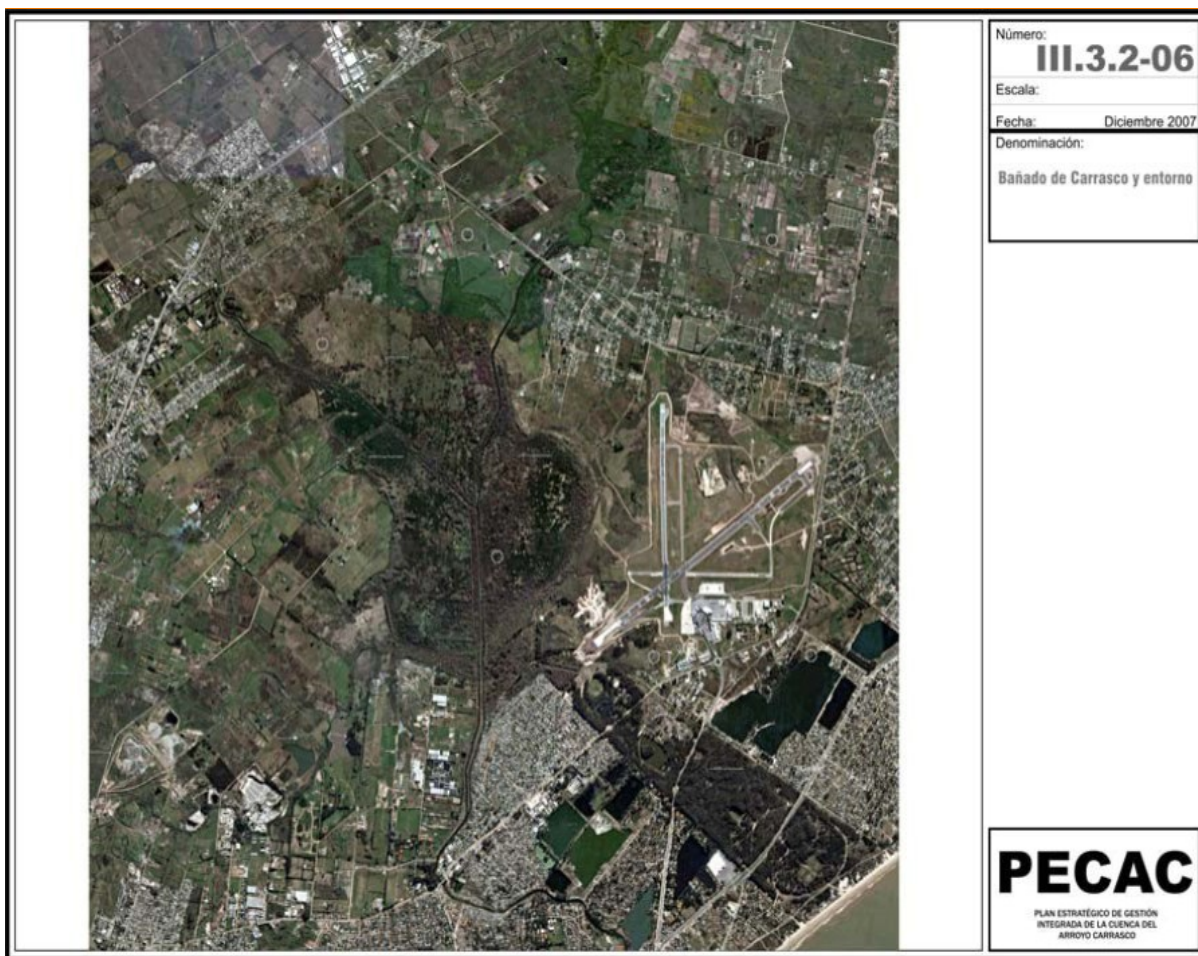
El territorio de referencia tiene una superficie de aproximadamente 20.500 hectáreas (205 km²) en la denominada Cuenca de los Bañados de Carrasco. Dentro de esta cuenca, los **Bañados de Carrasco** ocupan un área de humedal de aproximadamente 1.100 a 1.200 (11 a 12 kmt. 2) hectáreas, compartidas entre Montevideo y Canelones, distribuidas en un 70% (14,350 hectáreas o 143,5 kmt. 2) en Canelones y (6,150 hectáreas o 61,500 Kmt. 2) en Montevideo.

Los aportes hidrológicos al bañado son fundamentalmente por escurrimientos superficiales de los arroyos Toledo y Manga y las cañadas Chacarita y Canteras. Según lo definió el PECAC (Plan estratégico de gestión

integrada de la cuenca del Arroyo Carrasco), en el año 2007 los Bañados de Carrasco son básicamente el “corazón” de todo este sistema.

SOLICITAMOS

En virtud de que la Cuenca del Arroyo Carrasco es diferente a los Bañados de Carrasco nuestra propuesta apunta a la declaración de Patrimonio Municipal los Bañados de Carrasco y entendemos adecuado y positivo que ante propuestas de inversión y el interés de capitales Inmobiliarios se establezcan condiciones claras y exigentes, en cuanto a la preservación medioambiental de la diversidad biológica en ese territorio y de contribución al patrimonio ambiental a preservar.



En azul zona de solicitud en la **Resolución N.º 2788/25** del Expediente **2025-1001-98-001345**, en líneas amarillas las zonas aproximadas de los humedales del Bañado.

OBJETIVO

En materia ambiental:

La recuperación ambiental y puesta en valor del bañado y los cursos y riberas de los arroyos y cañadas.

Protección de los recursos naturales del área y creación de un Parque y área protegida de los Bañados de Carrasco.

En el orden territorial

1. Mejora de tejidos urbanos y actuación integrada en áreas críticas.

2. Fomento de centralidades urbanas y espacios públicos de integración, recreación y servicios.
3. Orientación del crecimiento urbano, consolidación y densificación selectiva
4. Mejoras de la conectividad interzonal.
5. Ordenamiento del espacio de la industria, la logística y los servicios empresariales.
6. Ordenamiento del espacio peri urbano en la cuenca media y propuesta particular para los Bañados de Carrasco
7. Creación progresiva de un sistema verde de la Cuenca a escala metropolitana.

La Propuesta de la Administración, respecto a esta iniciativa del inversor exige:

A- Determinación específica del ámbito del PAI complementario, y del área de protección para la preservación de la matriz ambiental del Bañado y la implementación de medidas de salvaguarda de los ecosistemas relevantes.

- Determinación de la etapabilidad** de la propuesta, como insumo fundamental para la consideración integral de la misma.

- Informe de la viabilidad económica** de la propuesta, en sus diferentes etapas (lógicas de inversión, mercado potencial, etapabilidad).

B- Condicionantes que se deberán cumplir en el proceso de elaboración del Instrumento:

- Avanzar en la recuperación ambiental**, la puesta en valor y la accesibilidad pública del Bañado de Carrasco con vistas a su transformación futura en un eco parque metropolitano.

- Impulsar un desarrollo urbano innovador**, sostenible y abierto, combinando usos residenciales con equipamientos y servicios y con áreas de conservación del paisaje;

- contribuir con acciones concretas** para la recuperación ambiental del Arroyo Chacarita y el Bañado de Carrasco y la promoción de un futuro ecoparque metropolitano, incluyendo la creación de un paseo público por el borde del bañado, con miradores y un centro de interpretación;

- **Completar la conexión pública** de Av. Punta de Rieles con Camino Carrasco, facilitando el vínculo entre el corredor de Camino Maldonado y el corredor costero;

- **Realizar estudios técnicos de base y recomendaciones de manejo** para un entorno más amplio, que aporten a la planificación y gestión futura del Bañado y del territorio adyacente.

- **El proyecto inmobiliario deberá demostrar**, mediante modelación hidráulica en base a series de precipitación IDF (IDF pluvial" se refiere a las **curvas de Intensidad-Duración-Frecuencia (IDF)** utilizadas en el diseño hidrológico para estimar la intensidad de la lluvia en función de su duración y la probabilidad de que ocurra. Estas curvas son cruciales para el diseño de sistemas de alcantarillado pluvial que recogen y conducen el agua de lluvia de las ciudades, ayudando a predecir y mitigar inundaciones al determinar la magnitud de las lluvias que los sistemas deben soportar para diferentes periodos de retorno) que no incrementará los caudales de escorrentía ni reducirá la infiltración.

- **Además, deberá incorporar infraestructura verde** (lagunas de detención, cunetas filtrantes, pavimentos permeables) que mantengan o mejoren la capacidad de amortiguación del sistema.

- El proyecto debe incorporar un Estudio de Impacto Ambiental (EIA)** que incluya una evaluación específica del impacto sobre la calidad del agua, definir medidas de control de vertidos, escorrentía e infiltración, y asegurar que no se degrade la función de purificación del humedal.

- El proyecto deberá** incorporar un diagnóstico ecológico que identifique comunidades vegetales y fauna indicadora, estableciendo zonas de exclusión y un plan de restauración ecológica que asegure conectividad con el corredor biológico costero Carrasco-Pando.

- El proyecto deberá** prever mecanismos de participación comunitaria, y el desarrollo de estrategias que permitan la mitigación de impactos sobre barrios, vecinas y vecinos de la zona, asegurando además que la infraestructura de servicios sea adecuada para el entorno de humedal (por ejemplo evacuación de aguas pluviales, acceso, transporte, etc.).

-**Las soluciones de drenaje** deberán basarse en principios de Adaptación Basada en Ecosistemas (EbA) para minimizar la vulnerabilidad.

- **Establecimiento de una Comisión** de seguimiento del PAI complementario, cómo ámbito de intercambio horizontal, que funcionará cada dos meses -a partir de la declaración de interés departamental y hasta la aprobación del PAI-. Estará integrada por la Intendencia de Montevideo (quien la presidirá), un integrante de la Junta departamental de Montevideo, la alcaldesa del Municipio F, un integrante del Concejo Municipal, un integrante del consejo vecinal N°9, y la parte promotora.

- **A los efectos** de dar seguimiento del avance del PAI Complementario, su debida correspondencia con los avances del Plan Parcial y la articulación con el proceso de revisión del Plan Montevideo se designará un equipo técnico de la Intendencia integrado por representantes de las Direcciones de Desarrollo ambiental, Planificación, Movilidad, Coordinación Institucional, Desarrollo Urbano, Montevideo Rural, Área metropolitana.

-**Ejecución**, a costo de la parte promotora, de toda la infraestructura necesaria para la urbanización, así como aquella del entorno que sea consecuencia del impacto de la misma. Estas infraestructuras no podrán ser descontadas del retorno de valorización

-**Pago de retorno** de Valorización por el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación

- **Generación** a costo de la parte promotora de un Espacio Público (parque lineal) de borde del humedal.

- **Asegurar** la conectividad de acceso público al humedal e integración con el entorno

- **Incorporar** determinaciones de ocupación a nivel intrapredial que preserve las condiciones naturales del suelo (FIS rústico) Establecer densidades de ocupación concordantes con este criterio, las que podrán ser variables en función de la ubicación de las parcelas y la proximidad a áreas urbanas o al humedal, prevaleciendo la preservación del marco natural existente.

-**Diseño** de una estrategia de comunicación y participación durante todo el proceso de elaboración, y posterior gestión, más allá de las mínimas establecidas por la normativa vigente.

C- Las condicionantes antes expresadas, son adicionales a todos los requisitos propios del instrumento, y no excluyen el cumplimiento y salvado de todas las observaciones y propuestas que la iniciativa deberá contemplar, que surjan durante el proceso de elaboración del instrumento tanto de parte de la Intendencia de Montevideo como de parte de organismos estatales con injerencia en la materia de ambiente, agua y ordenamiento territorial.

2º) Se entiende corresponde solicitar la declaración de interés para, a través del mencionado instrumento, avanzar en el estudio de las capacidades del territorio del ámbito planteado para el estudio de la propuesta presentada.

3º) Establecer, en paralelo, la elaboración de un Plan Parcial para el ámbito de la interfase urbano rural en el entorno de los bañados de Carrasco. El PAI complementario deberá estar en correspondencia con los contenidos y avances del mencionado Plan, que permitirá avanzar en una mirada integral del área teniendo en cuenta los aspectos medioambientales, sociales, culturales, territoriales para definir su ordenamiento y gestión a corto, mediano y largo plazo.

Sin otro particular esperando una respuesta de la Comisión de Planeamiento saludamos a Uds. con atenta consideración.

