

DOCUMENTO DE AVANCE: MEMORIA DE INFORMACION: "PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA COMPLEMENTARIO NODO LOGISTICO CEBOLLATI PAIC-NLC"

MAYO 2025

1. Introducción

La presente Memoria de Información constituye el documento técnico de diagnóstico territorial que acompaña la formulación del Programa de Actuación Integrada Complementario (PAIC) correspondiente al Nodo Logístico Cebollatí (NLC), en el marco de lo dispuesto por la Ley N.º 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y demás instrumentos de planificación territorial aplicables.

Su objeto consiste en sistematizar, analizar y caracterizar las condiciones territoriales, ambientales, funcionales, productivas, infraestructurales y normativas del ámbito de actuación y su área de influencia, a efectos de fundamentar técnicamente la viabilidad territorial de la actuación propuesta y sustentar la necesidad de formulación del presente instrumento de ordenamiento territorial.

La Memoria de Información desarrolla un análisis territorial multiescalar — regional, microrregional y local— orientado a identificar las dinámicas territoriales, los sistemas de conectividad y accesibilidad, las condicionantes ambientales y físicas, las relaciones funcionales y productivas, así como las compatibilidades y restricciones territoriales que inciden sobre la implantación del Nodo Logístico Cebollatí.

Asimismo, el documento incorpora el análisis del marco normativo y de planificación vigente en las distintas escalas territoriales, evaluando la coherencia de la actuación con los lineamientos establecidos por los instrumentos nacionales, regionales y departamentales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

En este sentido, la Memoria de Información no constituye un documento de ordenación ni de regulación normativa, sino un instrumento de carácter analítico y diagnóstico destinado a aportar los fundamentos técnicos, territoriales y ambientales que sustentan la formulación del Programa de Actuación Integrada Complementario.

2. Justificación del PAIC

La formulación del instrumento responde a la necesidad de contar con un marco específico de ordenamiento territorial que permita regular la implantación de infraestructuras logísticas y portuarias de carácter estratégico en un ámbito actualmente categorizado como suelo rural productivo, asegurando su adecuada integración territorial, funcional y ambiental.

En este sentido, el PAIC constituye el instrumento previsto por la Ley N.º 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para habilitar procesos de transformación territorial asociados a actuaciones de carácter estructurante, incorporando las determinaciones necesarias para compatibilizar el desarrollo de actividades logísticas, portuarias e industriales con la protección de los recursos naturales, el funcionamiento de los sistemas territoriales existentes y los objetivos de desarrollo sostenible definidos a escala nacional, regional y departamental.

La actuación propuesta se vincula a la consolidación de un nodo logístico-portuario multipropósito sobre el sistema hidroviario Laguna Merín – Canal San Gonzalo – Laguna de los Patos, orientado a fortalecer la conectividad regional y binacional, mejorar la competitividad logística del este del país y promover procesos de descentralización productiva y desarrollo territorial equilibrado.

Dentro de los beneficios que plantea la transformación y desarrollo del proyecto se enumeran:

- **Creación de un polo logístico-portuario** que actúe como soporte a las cadenas de transporte e industria, en una zona estratégica fronteriza actualmente subutilizada.
- **Diversificación económica regional** al consolidar al departamento de Treinta y Tres como un nuevo nodo de comercio exterior, integrado a la hidrovía Laguna Merín – Laguna de los Patos y potenciando las ventajas comparativas de la región.
- **Generación de empleo local y desarrollo socioeconómico**, en un departamento con indicadores de rezago económico y social frente al resto del país. Se prevé la creación de decenas de puestos de trabajo directos e indirectos asociados al nodo logístico, contribuyendo a mejorar las oportunidades para la población de localidades cercanas.

- **Atracción de inversión y mejora de la infraestructura regional**, mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, portuaria y de servicios que tendrán efecto multiplicador en cuanto a la conectividad y la descentralidad de las infraestructuras
- **Valoración del corredor fluvial y la integración territorial con Brasil**, aumentando la competitividad logística del Uruguay y abriendo nuevas oportunidades de intercambio internacional, alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (descarbonización del transporte, integración regional, etc.).

El padrón seleccionado presenta además ventajas comparativas en relación con su emplazamiento, asociadas a:

- **Bajo índice de productividad de los suelos** (Índice CONEAT muy bajo, del orden de 44 (actualmente figura por padrón mayor área N.º 1828), indicando tierras de escasa aptitud agropecuaria), lo que minimiza el impacto por la conversión de suelo rural productivo hacia usos logísticos.
- **Ubicación estratégica y aislada de áreas urbanas consolidadas**, lo que reduce potenciales conflictos de uso del suelo. Se sitúa a una distancia razonable de la principal localidad de la microrregión (La Charqueada, a 11 km) y de la ciudad de Treinta y Tres, evitando impactos directos sobre zonas residenciales, pero lo suficientemente cercano para aprovechar mano de obra local y servicios de apoyo.
- **Accesibilidad fluvial y vial adecuada**: la zona cuenta con la vía navegable natural del río Cebollatí y la laguna Merín, y se proyecta un camino de acceso de 6 km que conectará la terminal con el camino existente a la balsa del Peludo, garantizando la vinculación con la red vial nacional (ruta 18 a través de Vergara, y eventualmente Ruta 8 vía la ciudad de Treinta y Tres). Asimismo, se prevé la infraestructura portuaria (muelle de 100 m de longitud) para atender buques de bajo calado y barcazas fluviales.

La formulación del presente PAIC se fundamenta, por tanto, en la necesidad de dotar al territorio de un instrumento específico que permita ordenar una actuación estratégica de escala regional, garantizando su coherencia con los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y con las dinámicas territoriales, productivas y ambientales del área de influencia. En concordancia con este marco normativo, la Junta Departamental de Treinta y Tres ha decretado el interés Departamental, asociado a la implantación del nodo logístico-portuario, habilitando la elaboración del presente PAI Complementario

3. Objetivos del PAIC

3.1. Objetivo general

El presente Programa de Actuación Integrada Complementario tiene como objetivo general establecer las condiciones territoriales, urbanísticas, ambientales, de gestión y de infraestructuras necesarias para la implantación de un Puerto Logístico en el ámbito del padrón involucrado y su área de influencia, en forma ordenada, previsible y ambientalmente responsable, el marco de lo dispuesto por la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

3.2. Objetivos Específicos

- **Ordenar la transformación del suelo**, adecuando su categorización, usos y parámetros de ocupación a los requerimientos funcionales del proyecto portuario, garantizando su correcta inserción en el sistema territorial existente y su compatibilidad con los valores ambientales, paisajísticos y productivos del entorno.
- Realizar el **cambio de categoría y subcategoría de suelo** del padrón, de rural productivo a suburbano con destino logístico-industrial, en el marco de lo establecido por la Ley 18.308 y la normativa departamental aplicable, habilitando el uso portuario e industrial del predio.
- Establecer la **zonificación interna del predio y su área de influencia**, determinando sectores funcionales diferenciados para actividades portuarias, logísticas, industriales de bajo impacto, servicios de apoyo, áreas de protección ambiental y franjas de amortiguación, garantizando la compatibilidad de usos y el ordenamiento del territorio.
- Asegurar una **implantación integrada y controlada de la infraestructura logística**, articulando el proyecto con las redes vial y fluvial de escala regional y microrregional, con el tejido urbano próximo y con las actividades rurales preexistentes, de modo de evitar conflictos de uso, minimizar impactos y promover un funcionamiento eficiente del conjunto.
- **Regular las condiciones de ocupación del suelo**, fijando indicadores urbanísticos, retiros, alturas máximas, coeficientes de ocupación y demás

parámetros necesarios para asegurar una implantación eficiente, segura y ambientalmente responsable de la infraestructura proyectada.

- **Ordenar el sistema de accesos y movilidad**, definiendo accesos viales jerarquizados, circulaciones internas, áreas de maniobra y conexiones con la red vial y fluvial, de modo de minimizar impactos sobre el tejido urbano y rural circundante y asegurar la operatividad logística del nodo.

- Determinar las **infraestructuras y servicios necesarios** para el funcionamiento del nodo, incluyendo obras viales, hidráulicas, energéticas, sanitarias y de seguridad, asegurando su adecuada coordinación con las redes públicas existentes.

- **Integrar la actuación portuaria** a la planificación territorial departamental y regional, contribuyendo al desarrollo productivo del área, a la mejora de la competitividad logística y a la generación de empleo, en coherencia con los principios de desarrollo sostenible y equilibrio territorial establecidos por la normativa vigente

- **Promover la articulación del proyecto con el desarrollo productivo local y regional**, favoreciendo la integración de cadenas productivas, la generación de empleo local, la capacitación de recursos humanos y la incorporación de servicios complementarios en el entorno.

- Establecer las **condiciones de ejecución, etapas y seguimiento del Programa**, definiendo responsabilidades, plazos, mecanismos de control y monitoreo que permitan una implementación ordenada y verificable del PAIC.

- **Garantizar la participación** de los actores locales e institucionales involucrados, asegurando instancias de información, consulta y coordinación durante las distintas etapas del proceso, conforme a los principios de transparencia y participación establecidos en la Ley N° 18.308.

- **Identificar áreas a proteger** asociadas a ecosistemas o elementos patrimoniales relevantes que se identifiquen en el predio y su zona de influencia, incorporando su preservación en la propuesta de ordenamiento.

- **Definir un sistema de indicadores para el monitoreo y seguimiento** en el marco del presente instrumento, que permita evaluar el cumplimiento de objetivos y el impacto territorial del proyecto en sus

distintas etapas.

- **Garantizar el alineamiento con los objetivos estratégicos** definidos en los instrumentos de ordenamiento territorial de nivel superior (Directrices Nacionales y Departamentales, Estrategias regionales de Ordenamiento Territorial Región Este, planes regionales), de modo que el desarrollo propuesto contribuya al desarrollo sostenible y a la cohesión territorial.

4. Marco normativo general aplicable al PAIC

El capítulo aborda el marco normativo regional y nacional que establece los lineamientos para la planificación territorial, la localización de infraestructuras y el desarrollo de actuaciones estratégicas en el territorio.

El análisis se estructura en función de la jerarquía normativa vigente, considerando:

- Marco normativo de cooperación binacional Uruguay–Brasil.
- Normativa nacional en materia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.
- Instrumentos departamentales de planificación y gestión territorial.
- Normativa regional con incidencia directa en la localización y el desarrollo de la actuación propuesta.

4.1. Marco normativo de cooperación binacional

La cuenca de la Laguna Merín y su sistema de conexión con la Laguna de los Patos constituye un **territorio estratégico binacional**, regulado por un conjunto de acuerdos, tratados y mecanismos institucionales de cooperación entre la República Oriental del Uruguay y la República Federativa del Brasil, orientados a la gestión integrada de los recursos hídricos, la navegación, el desarrollo productivo y la integración regional.

4.1.1. Ley N°. 18.811 –Acuerdo sobre Transporte Fluvial y Lacustre en la hidrovía Uruguay-Brasil

El Acuerdo de la Laguna Merín, suscrito entre la República Oriental del Uruguay y la República Federativa del Brasil, constituye el principal instrumento jurídico binacional que regula el uso, aprovechamiento y gestión compartida de la Cuenca de la Laguna Merín–Lagoa dos Patos, uno de los sistemas hidrográficos transfronterizos más relevantes del Cono Sur.

El acuerdo establece el marco de cooperación entre ambos Estados para asegurar la navegación, el desarrollo productivo, el aprovechamiento de los recursos hídricos y la integración física, promoviendo un uso coordinado y sostenible del sistema fluvial y lacustre compartido.

El acuerdo comprende la **Laguna Merín, sus afluentes y áreas de influencia**, incluyendo ríos, canales y cuerpos de agua conectados que integran el sistema hidrológico binacional. Su alcance no se limita a la navegación, sino que abarca también los usos productivos, hidráulicos, ambientales y territoriales asociados al sistema de la cuenca.

Uno de los aspectos centrales del acuerdo es el reconocimiento de la navegación como uso prioritario de interés común, garantizando condiciones para el tránsito de embarcaciones de ambos países, la mejora de la infraestructura fluvial y la coordinación en materia de señalización, dragado y mantenimiento de canales navegables.

El acuerdo sienta las bases para el desarrollo de la hidrovía Laguna Merín–Lagoa dos Patos, considerada un corredor estratégico para la integración logística binacional y la reducción de costos de transporte en el interior del territorio.

Gestión conjunta y mecanismos institucionales

El instrumento prevé la creación de instancias binacionales de coordinación, encargadas de:

- Planificar y supervisar el uso de la cuenca.
- Coordinar obras de infraestructura hidráulica y fluvial.
- Intercambiar información técnica y ambiental.
- Resolver eventuales conflictos derivados de usos compartidos.

En este marco se crea la Comisión Mixta Uruguayo–Brasileña para el Desarrollo de la Cuenca de la Laguna Merín (CLM), órgano binacional responsable de promover estudios, proyectos y programas conjuntos, particularmente en materia de hidrovía, riego, drenaje, control hídrico, transporte fluvial y desarrollo productivo regional. La CLM actúa como instancia técnica de coordinación entre los organismos sectoriales de ambos países.

Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, el acuerdo de la Laguna Merín constituye un instrumento estructurante de integración binacional, al establecer un marco jurídico que habilita la planificación coordinada de infraestructuras, actividades productivas y sistemas de transporte en un territorio compartido.

Este acuerdo define formalmente la Hidrovía Uruguay–Brasil, incluyendo al Río Cebollatí, la Laguna Merín, el canal San Gonzalo y la Laguna de los Patos como parte del sistema navegable.

El acuerdo establece:

Artículo I

“El presente Acuerdo se aplica al transporte fluvial y lacustre internacional de carga y pasajeros entre las Partes, en particular en la Hidrovía Uruguay - Brasil, en adelante Hidrovía, a fin de permitir el acceso libre y no discriminatorio de empresas mercantes brasileñas y uruguayas a los mercados de ambos países, excluyéndose el cabotaje nacional, los servicios de apoyo portuario y de remolque, y el transporte de cargas que de acuerdo con la legislación de cada Parte, esté reservado a sus respectivas banderas.”

Artículo II

“El alcance de la Hidrovía comprende el sector brasileño de la Lagoa Mirim y sus afluentes, especialmente el Rio Jaguarão, el Canal de São Gonçalo y sus afluentes, los canales de acceso hidroviario al Porto de Rio Grande, la Lagoa dos Patos y sus afluentes, el Rio Guaíba y sus afluentes, especialmente los ríos Taquari, Jacuí, dos Sinos, Gravataí y Caí, en la República Federativa del Brasil y el sector uruguayo de la Laguna Merín y sus afluentes, especialmente los ríos Yaguarón, Cebollatí y Tacuarí, en la República Oriental del Uruguay, así como aquellos puertos y terminales reconocidos por cada Parte.”

“Cada una de las Partes notificará a la otra, por vía diplomática, la lista de puertos y terminales integrantes de la Hidrovía en sus respectivos territorios y los que en el futuro se incorporaren.”

Artículo IV

“A los efectos de la aplicación del presente Acuerdo, quedan designadas las siguientes autoridades:

- a) Por la República Federativa del Brasil, el Ministerio de Transportes y la Agencia Nacional de Transportes Aquaviarios (ANTAQ); y*
- b) Por la República Oriental del Uruguay, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO) a través de la Dirección Nacional de Hidrografía en lo que hace a las vías navegables y puertos y la Dirección General de Transporte Fluvial y Marítimo en lo que respecta al transporte.”*

Este marco normativo configura un soporte jurídico–institucional que habilita y promueve la implantación de nodos logísticos, terminales portuarias fluviales y plataformas multimodales, en tanto tales iniciativas se desarrollen en

condiciones de compatibilidad ambiental, coordinación interinstitucional y adecuación a los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes en cada jurisdicción.

En este sentido, las disposiciones y acuerdos aplicables establecen las condiciones para la articulación de infraestructuras logísticas y portuarias vinculadas al sistema hidrovial regional, garantizando su integración funcional con las políticas de desarrollo territorial y ambiental de los Estados involucrados.

En consecuencia, dicho entramado normativo constituye un fundamento jurídico e institucional que respalda la promoción de iniciativas de desarrollo logístico– portuario en el ámbito del río Cebollatí y su área de influencia, en el marco de los procesos de integración regional y de fortalecimiento de los corredores de transporte fluvial asociados al sistema Laguna Merín – Canal San Gonzalo – Laguna de los Patos.

4.1.2. Tratado de la Laguna Merín (URUGUAY – BRASIL)

El **Decreto-Ley N° 14.748** aprueba el tratado suscrito entre la República Oriental del Uruguay y la República Federativa del Brasil para la gestión conjunta de la cuenca de la Laguna Merín, estableciendo un marco jurídico binacional orientado al uso coordinado, racional y sostenible de sus recursos.

El acuerdo adopta un enfoque integral de cuenca, incluyendo la laguna, sus ríos asociados y las áreas de influencia, reconociendo la interdependencia territorial y la necesidad de una planificación conjunta. En este sentido, se fundamenta en principios de cooperación binacional, equidad en el uso de los recursos y sostenibilidad ambiental.

Uno de los aspectos centrales del tratado es la regulación de la navegación, garantizando la libre circulación para ambos países y habilitando el desarrollo de un sistema de transporte fluvial compartido. Asimismo, establece las bases para la ejecución de obras de infraestructura, como dragado, canalización y construcción de terminales portuarias, necesarias para asegurar la navegabilidad y potenciar el desarrollo logístico.

El tratado también prevé una estructura de gobernanza mediante una Comisión Mixta, encargada de coordinar acciones, promover proyectos y supervisar la implementación del acuerdo, asegurando la continuidad de la cooperación entre ambos países.

En el contexto actual, este marco normativo adquiere especial relevancia al constituir el soporte jurídico para el desarrollo de la hidrovía Uruguay–Brasil y para la implementación de proyectos estratégicos vinculados al transporte y la logística, como el Nodo Logístico Cebollatí.

En síntesis, el Decreto-Ley N° 14.748 no solo regula el uso de un sistema hídrico compartido, sino que establece las bases para la integración territorial, el desarrollo de infraestructura y la mejora de la competitividad logística a escala regional.

4.2. Marco normativo Nacional

4.2.1. Ley N.º 18.308 – Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

La Ley N.º 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituye el marco jurídico general aplicable a la planificación, regulación y gestión del territorio en la República Oriental del Uruguay, estableciendo los principios, instrumentos y procedimientos orientados a promover un modelo de desarrollo territorial ambientalmente sostenible, socialmente equilibrado y territorialmente integrado.

La normativa reconoce al ordenamiento territorial como una función pública destinada a orientar la organización, uso y ocupación del territorio mediante criterios de sostenibilidad ambiental, integración territorial, protección de los recursos naturales, cohesión social y articulación entre las distintas políticas sectoriales con incidencia territorial.

En este marco, la ley contempla la implantación de infraestructuras y actuaciones de interés nacional o regional cuya incidencia exceda la escala departamental, siempre que dichas actuaciones se integren adecuadamente a los instrumentos de planificación territorial vigentes y cuenten con el instrumento específico de ordenamiento territorial correspondiente.

Asimismo, la Ley N.º 18.308 incorpora como principios rectores la coordinación interinstitucional, la evaluación ambiental estratégica y la participación pública, estableciendo que las actuaciones territoriales de carácter estratégico deben desarrollarse en condiciones de compatibilidad ambiental, integración territorial y adecuada articulación con las políticas públicas nacionales, regionales y departamentales.

La normativa define además los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables a las distintas escalas de planificación, entre los que se incluyen los Programas de Actuación Integrada (PAI) y los Programas de Actuación Integrada Complementarios (PAIC), concebidos para habilitar procesos de transformación territorial y regular actuaciones específicas sobre sectores determinados del territorio.

Particularmente, el artículo 21 Bis define al Programa de Actuación Integrada Complementario como el instrumento aplicable a sectores de suelo que requieren modificaciones de categoría, uso o condiciones territoriales no previstas en los instrumentos vigentes, estableciendo la necesidad de desarrollar procedimientos específicos de planificación, evaluación y participación para habilitar dichos procesos de transformación.

Art 21Bis-

El Programa de Actuación Integrada como instrumento que habilita la transformación de suelo, podrá ser Abreviado o Complementario.

PAI Complementario es el que se aplica a un sector del territorio de cualquier categoría de suelo que no cuenta con el atributo de potencialmente transformable, o modifica la categoría, el uso principal o la morfología prevista para un sector de suelo que ya cuenta con el atributo de potencialmente transformable. En el caso de suelo rural que no cuente con el atributo de potencialmente transformable, la transformación del suelo deberá ser declarada de interés departamental. El Programa de Actuación Integrada Complementario deberá cumplir con la totalidad de los procedimientos e instancias de participación previstas en esta ley.

4.2.2. Directrices Nacionales

Las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (aprobadas mediante Ley 19.525 y Reglamentadas por Decreto 30/020) establecen lineamientos de aplicación obligatoria que orientan la planificación en todo el país. Entre otros aspectos, promueven la localización ordenada de las actividades productivas, de forma de consolidar el desarrollo de todos los sectores de la economía con criterios de conservación de recursos naturales, acceso equitativo a servicios y cohesión social.

Constituyen un instrumento de carácter vinculante para los organismos públicos, orientando la formulación de instrumentos departamentales y especiales. Entre sus objetivos se destacan:

- la localización ordenada de actividades productivas e infraestructuras estratégicas,
- la articulación entre sistemas de transporte y producción,
- la integración regional y transfronteriza,
- y la reducción de desequilibrios territoriales.

En relación específica con el desarrollo industrial y logístico, las Directrices Nacionales enfatizan la importancia de localizar estas actividades en áreas previstas por los instrumentos de ordenamiento territorial, en suelos categoría urbana o suburbana adecuados, que cuenten con infraestructuras y servicios suficientes, y con especial atención a la compatibilidad ambiental.

En particular, en sus objetivos estratégicos sectoriales la normativa nacional establece:

Artículo 6

... "(Objetivos estratégicos sectoriales). - Son objetivos estratégicos sectoriales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible alcanzables a través de instrumentos de ordenamiento territorial y políticas públicas los siguientes:

Fortalecer el desarrollo de la actividad industrial, promoviendo y regulando su localización en áreas de uso preferente, de acuerdo con los criterios, lineamientos y orientaciones generales definidos en el Capítulo IV de esta ley, potenciando sinergias y complementariedades locales y regionales, reconociendo la diversidad de escalas y privilegiando los procesos de descentralización de dichas actividades.

Promover la diversificación de la matriz energética orientando y regulando la localización de los usos e infraestructuras derivadas, universalizando el acceso y atendiendo a su compatibilidad con actividades productivas y culturales."

Artículo 24

..." (Usos industriales). - Los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales definirán zonas para la ubicación de actividades y usos industriales en suelo categoría urbana y suburbana, orientadas a conciliar el desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la integración social, considerando los siguientes criterios:

Impulsar la localización industrial en regiones vinculadas a la cadena productiva y de valor, potenciando la ubicación estratégica regional, fomentando el desarrollo local.

Impulsar la localización de actividades productivas, de servicios y de investigación interrelacionadas y complementarias, en zonas con disponibilidad de servicios básicos (energía, telecomunicaciones, agua y saneamiento, entre otros) y específicos, vinculadas a las infraestructuras de transporte y logísticas, de modo de identificar y delimitar áreas de uso preferente para industrias no compatibles con el tejido residencial y para áreas de actividades productivas, de servicios y de investigación, previendo espacio para su ampliación y estableciendo medidas de protección que eviten la expansión urbana-residencial en dichas áreas.

Promover la localización de la actividad industrial en parques industriales

Finalmente, en el Capítulo V Espacios sujetos a régimen especial, art. 35 de protección ambiental, las Directrices Nacionales, define la obligatoriedad de que los Instrumentos de Ordenamiento Territorial prevean regímenes de suelo especiales para áreas del territorio en donde se identifiquen valores ambientales relevantes.

Artículo 35

..." (Áreas de protección ambiental).- Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible previstos en la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, deberán

considerar las áreas sujetas a regímenes especiales de protección ambiental o patrimonial, dispuestos por la normativa correspondiente, sin perjuicio de determinar otras, que por sus valores naturales o culturales así lo ameriten, a los efectos de contribuir a su protección."...

La propuesta de incorporar suelo en categoría suburbana destinado a la implantación de un equipamiento logístico-portuario en el departamento de Treinta y Tres se encuentra plenamente alineada con los lineamientos estratégicos establecidos a nivel nacional en materia de ordenamiento territorial y desarrollo productivo.

En particular, dicha iniciativa contribuye a promover la descentralización territorial de las actividades logísticas y de apoyo al comercio exterior, favoreciendo su localización en ámbitos con aptitudes productivas y condiciones estratégicas de conectividad, al tiempo que orienta la captación de inversiones hacia territorios del interior del país que presentan potencial de desarrollo económico y requerimientos de fortalecimiento de su base infraestructural y logística.

4.3. Marco Regional

4.3.1. Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Región Este (EROT-RE) Decreto N° 360/13

Las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Región Este constituyen el principal instrumento de planificación territorial de escala supradepartamental aplicable al ámbito de actuación, estableciendo lineamientos orientados a la integración territorial, el fortalecimiento de las infraestructuras estratégicas y la articulación funcional de los sistemas productivos y logísticos del este del país.

Aprobadas mediante el Decreto N.º 360/013, las Estrategias Regionales comprenden los departamentos de Treinta y Tres, Rocha, Cerro Largo, Lavalleja y Maldonado, promoviendo un modelo territorial basado en criterios de sostenibilidad ambiental, equilibrio territorial e integración regional.

En este marco, el instrumento reconoce la necesidad de consolidar sistemas de conectividad regional asociados a corredores logísticos, infraestructuras de transporte y plataformas productivas vinculadas a las dinámicas territoriales de la Región Este.

Particular relevancia adquiere el reconocimiento del sistema Laguna Merín – Canal San Gonzalo – Laguna de los Patos como corredor estratégico de integración binacional, asociado a la política pública de promoción de la hidrovía Uruguay–Brasil y al fortalecimiento de las infraestructuras de transporte fluvial regional.

Entre las estrategias regionales más relevantes aplicadas al ámbito se destacan:

Actividades Logísticas y Portuarias (art. 10)

...” a) Promover la localización de actividades logísticas y portuarias multipropósito que requieren profundidades para embarcaciones de gran calado en un punto de la costa oceánica, satisfaciendo demandas de alcance nacional e internacional, y garantizando el mayor equilibrio territorial y la mitigación de eventuales impactos negativos.

b) Impulsar la localización de actividades logísticas y portuarias en la Laguna Merín y sus afluentes, de escala y tipo concordante con el marco de la política pública de promoción a la Hidrovía Uruguay- Brasil.

c) Potenciar la articulación de las infraestructuras logísticas y portuarias

existentes y futuras de la Región, promoviendo un funcionamiento compatible y complementario, que no interfiera con el potencial de desarrollo turístico y la valorización de sus recursos ambientales.-"...

Planificación de servicios e infraestructuras territoriales-Artículo 18°. Se promoverá:

...") El impulso a la Hidrovía Uruguay- Brasil como complemento a otros modos de transporte de carga.

i) La mejora de las infraestructuras existentes asociadas a la navegación y el estudio para la implantación de nuevos equipamientos portuarios.-"

En este marco, las estrategias regionales identifican al sistema fluvial Laguna Merín – Laguna de los Patos como:

- Un corredor de integración binacional
- Una infraestructura logística potencial
- Un sistema ambiental estratégico cuya utilización debe compatibilizarse con criterios de sostenibilidad.

En este contexto, el río Cebollatí, en articulación con el sistema hidrovia Laguna Merín – Lagoa dos Patos, se reconoce como un corredor estratégico de transporte fluvial de escala regional y binacional, con condiciones favorables para la estructuración de infraestructuras logísticas asociadas al comercio y a la producción regional.

Dicho corredor presenta potencial para la consolidación de nodos logísticos especializados, orientados a optimizar los flujos de transporte de cargas, reducir los costos logísticos del sistema productivo, fortalecer las cadenas de valor agroindustriales y mejorar la competitividad territorial de la región.

Asimismo, su desarrollo contribuye a favorecer procesos de integración territorial y de desarrollo equilibrado entre los departamentos de Treinta y Tres, Rocha y Cerro Largo, promoviendo una mayor articulación funcional entre las áreas productivas del este del país y los circuitos regionales de comercio e intercambio.

4.4. Marco Departamental

4.4.1. Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Treinta y Tres (DDOTDS)

El Gobierno Departamental de Treinta y Tres, en cumplimiento de la Ley 18.308, ha elaborado sus Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas y vigentes a través del Decreto N°07/2013 de 4 de julio de 2013.

Estas Directrices definen los lineamientos estratégicos de desarrollo Sostenible para el departamento, estableciendo principios rectores para las políticas públicas territoriales. En particular, dentro de la Directriz de *Actividad Económica y Empleo*, se reconoce la importancia de **promover la diversificación económica del departamento** aprovechando sus potencialidades territoriales y levantando las restricciones impuestas por la ubicación geográfica periférica.

Se propone poner en valor las potencialidades de la región este del país, integrando al departamento de Treinta y Tres en los circuitos productivos nacionales e internacionales definiendo un modelo territorial orientado a:

- Mejorar la conectividad interna y externa del departamento,
- Potenciar el desarrollo productivo,
- Consolidar infraestructuras estratégicas vinculadas al transporte.

En este marco, las directrices incluyen expresamente la mejora del sistema de accesos terrestres y fluviales al puerto de La Charqueada, lo cual otorga respaldo normativo directo a la implantación del NLC.

Desde el punto de vista de la categorización del suelo, las Directrices Departamentales identifican determinados sectores vinculados al entorno de la Laguna Merín y de los ríos Cebollatí y Tacuarí como ámbitos potencialmente aptos para la localización de actividades industriales, agroindustriales, logísticas y de servicios de gran porte, sujetas a procesos específicos de transformación territorial y formulación de instrumentos de ordenamiento correspondientes.

...“c-Promover junto al organismo competente o quien lo gestione, el dragado del río Cebollatí hasta su desembocadura con la Laguna Merín.

d- Impulsar la localización de actividades logísticas y portuarias sobre el río Cebollatí a la altura de la localidad Gral. Enrique Martínez (Charqueada), dentro del marco de políticas públicas de promoción a la Hidrovía Uruguay-Brasil.

e-Promover ante los órganos competentes el desarrollo de los servicios necesarios que permitan viabilizar el desarrollo del polo logístico.

f-Promover el fortalecimiento de integración brasileño-uruguayo, sobre transporte fluvial y lacustre en la Hidrovía Uruguay-Brasil.”

En este contexto, el ámbito de actuación objeto del presente PAIC se encuentra comprendido dentro de un territorio respecto del cual las Directrices Departamentales reconocen potencialidades para el desarrollo de infraestructuras logísticas estratégicas, siempre que dichas actuaciones se desarrollen mediante instrumentos específicos de ordenamiento territorial que aseguren su adecuada integración territorial, funcional y ambiental.

4.5. Marco Local

4.5.1. Categorización actual del suelo

El ámbito de actuación correspondiente al Nodo Logístico Cebollatí se localiza sobre el padrón rural N.º 10.976, situado en la 3.ª Sección Catastral del departamento de Treinta y Tres, en el entorno del río Cebollatí y próximo a su desembocadura en la Laguna Merín.

De acuerdo con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Treinta y Tres, el ámbito se encuentra actualmente categorizado como suelo rural productivo, integrando un territorio de predominio agropecuario asociado a las dinámicas productivas de la cuenca de la Laguna Merín.

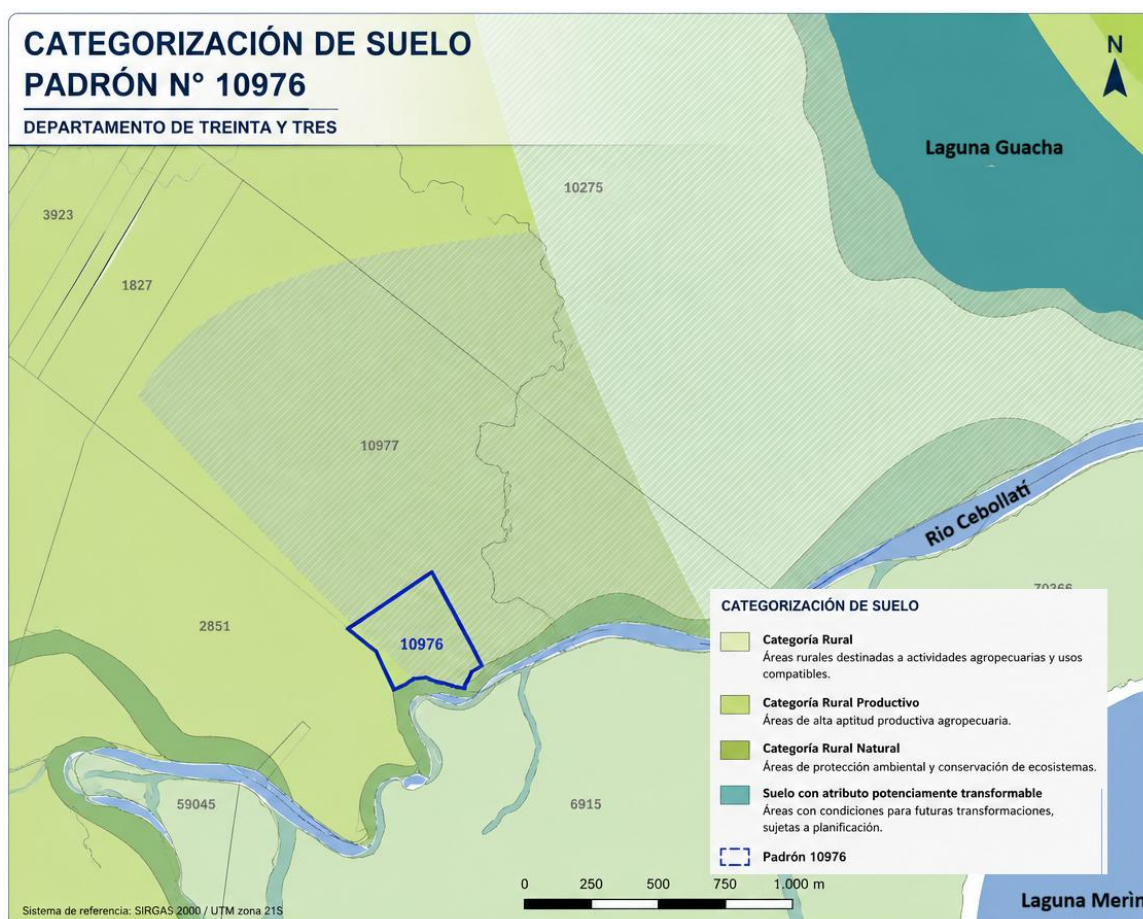


Imagen 001 Categorización Suelo-Padrón 10976

Asimismo, el área se encuentra comprendida dentro de los sectores identificados por la normativa departamental como ámbitos potencialmente aptos para procesos de transformación territorial vinculados a actividades

industriales, agroindustriales, logísticas y de servicios de gran porte, particularmente aquellas asociadas a sistemas de conectividad fluvial y elevada demanda de recursos hídricos, identificando como áreas de especial interés aquellas comprendidas total o parcialmente dentro de padrones rurales ubicados en la desembocadura de la laguna Merín o en sus proximidades, sobre los ríos Tacuarí y Cebollatí. Específicamente, se consideran los sectores localizados dentro de una franja de hasta 3.000 metros desde ambos márgenes de dichos cursos de agua, cuyo destino potencial esté vinculado a la implantación de emprendimientos industriales, agroindustriales, logísticos o de servicios de gran porte, particularmente aquellos con alta demanda de recursos hídricos.

Estas áreas son categorizadas, según la normativa vigente, como **Suelo Rural con el atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano** lo que habilita, bajo determinadas condiciones y mediante los instrumentos de planificación correspondientes, su reconversión para usos más intensivos y especializados cuyo destino final sea la instalación de emprendimientos industriales agroindustriales, de servicios o logísticos de gran porte, demandante de agua.

Asimismo, si bien a nivel regional y nacional se identifican lineamientos estratégicos que reconocen el potencial del sistema hidroviario Laguna Merín – Lagoa dos Patos y de los corredores logísticos del este del país, dichos lineamientos se expresan principalmente en estrategias y programas de desarrollo territorial de carácter indicativo, sin traducirse hasta el momento en instrumentos normativos de ordenamiento territorial que regulen de manera directa la implantación de infraestructuras logísticas-portuarias en el área específica del río Cebollatí.

En consecuencia, se verifica una vacancia de planificación a escala local respecto a la regulación de este tipo de equipamientos estratégicos en el área de estudio.

En este contexto, la formulación del Programa de Actuación Integrada Complementario constituye el instrumento previsto por la Ley N.º 18.308 para habilitar y ordenar territorialmente la implantación del Nodo Logístico Cebollatí, estableciendo las condiciones de transformación, organización y gestión aplicables al ámbito de actuación.

5. Análisis Territorial Multiescalar

5.1. Enfoque metodológico

La presente Memoria de Información fue elaborada mediante una metodología de análisis territorial integral y multiescalar, orientada a caracterizar las condiciones territoriales, ambientales, funcionales y normativas del ámbito de actuación y su área de influencia.

El abordaje metodológico adoptado se sustenta en los principios de integralidad territorial, sostenibilidad ambiental y articulación multiescalar establecidos por la Ley N.º 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, considerando el territorio como un sistema complejo integrado por componentes físicos, ambientales, productivos, infraestructurales y funcionales interrelacionados.

La metodología aplicada permitió desarrollar una lectura territorial integrada del ámbito de actuación, identificando condicionantes, potencialidades, relaciones funcionales y dinámicas territoriales relevantes para evaluar la aptitud del territorio para la implantación de infraestructuras logísticas y portuarias de carácter estratégico.

El análisis territorial se desarrolló mediante un enfoque sistémico e interdisciplinario, orientado a comprender las relaciones existentes entre las dinámicas territoriales, ambientales, productivas y de conectividad que inciden sobre el ámbito de actuación y su entorno territorial.

La metodología incorporó criterios de análisis espacial, interpretación territorial y evaluación de compatibilidad territorial y ambiental, integrando información proveniente de distintas escalas de planificación y componentes temáticos, estructurándose mediante un análisis multiescalar organizado en tres niveles territoriales complementarios: regional, microrregional y local.

El abordaje metodológico priorizó particularmente:

- la inserción territorial del ámbito dentro del sistema hidroviario regional;
- las dinámicas logísticas y productivas del este del país;
- la estructura de conectividad vial y fluvial;
- las condiciones ambientales de la cuenca de la Laguna Merín;
- y el marco normativo e institucional aplicable al territorio.

La escala regional permitió analizar la inserción territorial del ámbito dentro de los sistemas logísticos, productivos y de conectividad asociados al este del país y a la hidrovía Uruguay–Brasil, considerando particularmente los procesos de integración física y funcional entre Uruguay y Brasil.

La escala microrregional se orientó al estudio de las relaciones funcionales entre el ámbito de actuación y el territorio departamental y subregional inmediato, incorporando el análisis de accesibilidad, conectividad, centralidades territoriales, sistemas productivos y redes de infraestructura.

Por su parte, la escala local comprendió la caracterización específica del predio y su entorno inmediato, incorporando el análisis de las condiciones geomorfológicas, hidrológicas, ambientales y paisajísticas del área, así como la identificación de restricciones físicas y ambientales relevantes para la actuación.

La articulación entre estas escalas permitió comprender las distintas dinámicas territoriales que inciden sobre el ámbito de actuación y evaluar su integración dentro de los sistemas territoriales regionales y departamentales.

5.2. Escala Regional

El análisis territorial a escala regional se orienta a caracterizar las dinámicas territoriales, productivas, ambientales y de conectividad asociadas al este de la República Oriental del Uruguay y a los procesos de articulación funcional vinculados a la cuenca de la Laguna Merín y al sistema hidroviario Uruguay–Brasil.

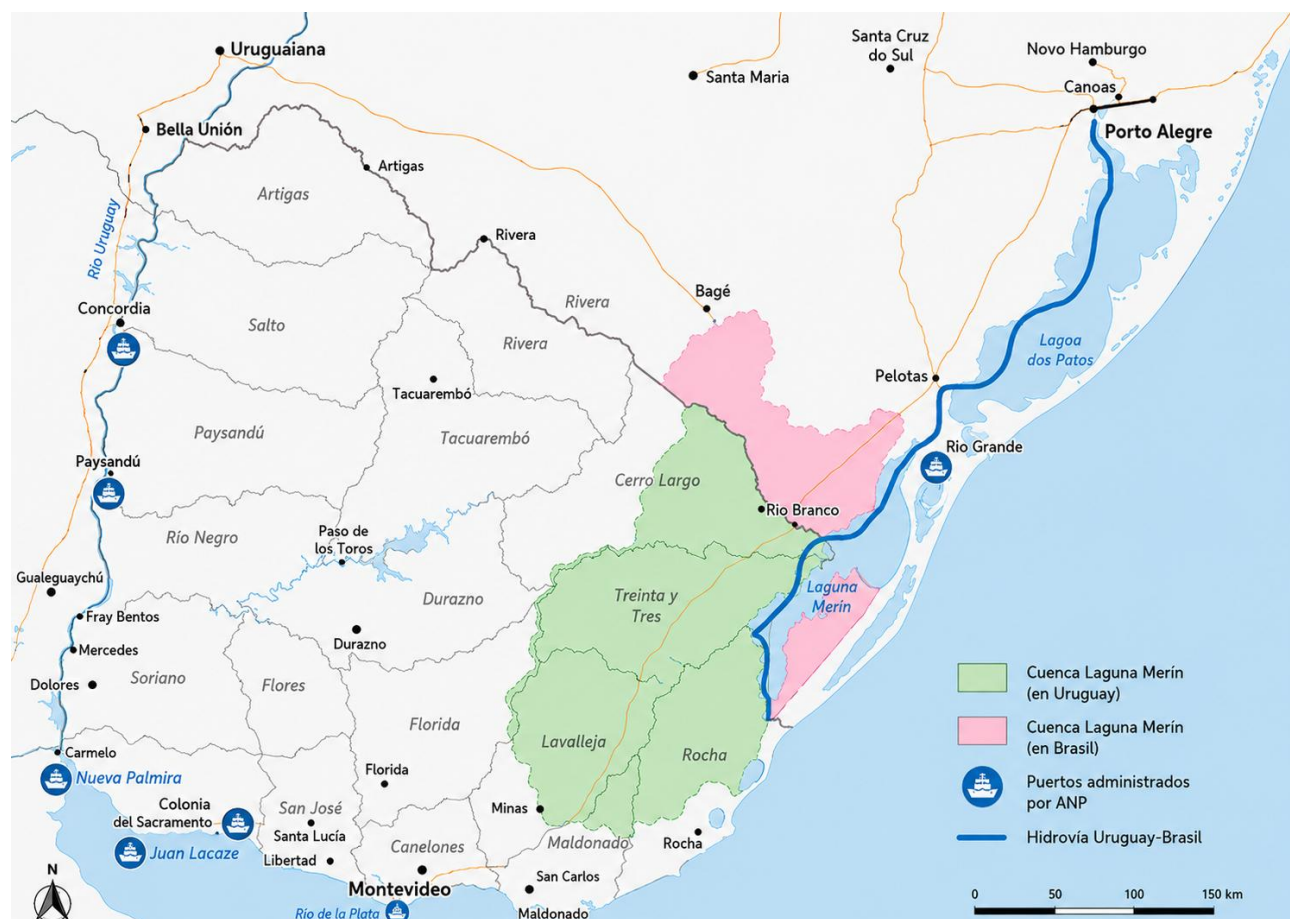


Imagen 002 Cuenca Laguna Merin y Puertos ANP

La lectura regional permite comprender la inserción del departamento de Treinta y Tres dentro de un sistema territorial más amplio, integrado funcionalmente con los departamentos de Rocha, Cerro Largo, Lavalleja y Maldonado, así como con el sur de la República Federativa del Brasil a través de la cuenca Laguna Merín – Laguna de los Patos.

Desde el punto de vista territorial, la región presenta una configuración caracterizada por:

- predominio de usos rurales productivos;
- baja densidad de urbanización;
- fuerte especialización agropecuaria y agroindustrial;
- presencia de sistemas hidrográficos de escala regional;
- dependencia de corredores de conectividad vial y fluvial asociados al transporte de producción primaria.

Las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Región Este reconocen este territorio como un ámbito de planificación supradepartamental, estructurado mediante relaciones funcionales entre sistemas productivos, corredores logísticos y dinámicas de integración física y económica del este del país.

5.2.1. Inserción territorial

El departamento de Treinta y Tres se inserta territorialmente dentro de la cuenca de la Laguna Merín, integrando un sistema regional asociado a dinámicas agroproductivas, corredores de conectividad y relaciones funcionales transfronterizas vinculadas al sur de Brasil.

La organización territorial regional presenta una estrecha relación con el sistema hidrográfico de la Laguna Merín y sus principales afluentes, particularmente el río Cebollatí, el río Tacuarí y el río Yaguarón, cuyos cursos han condicionado históricamente las formas de ocupación, accesibilidad y estructuración territorial de la región.

Asimismo, el territorio regional evidencia relaciones funcionales entre áreas rurales productivas, centros poblados intermedios y corredores de transporte vinculados principalmente a actividades agropecuarias y agroindustriales.

En términos territoriales, el departamento forma parte de una región caracterizada por:

- predominio de usos rurales productivos.
- baja densidad de ocupación urbana.
- fuerte presencia de actividades agropecuarias y agroindustriales.
- elevada dependencia de las infraestructuras regionales de conectividad.

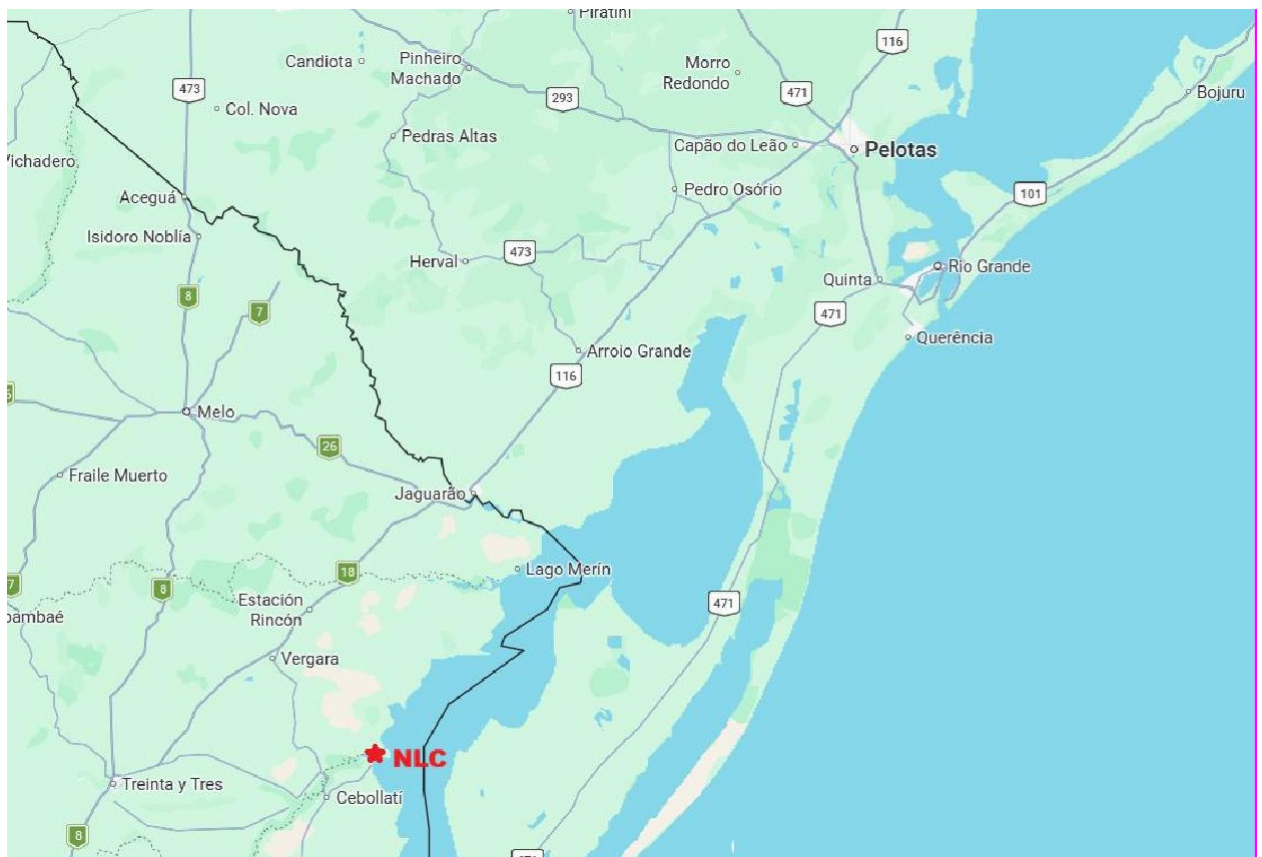
La localización del ámbito dentro de la cuenca de la Laguna Merín determina además su integración funcional con territorios del este del país y con los sistemas transfronterizos asociados al sur de la República Federativa del Brasil.

5.2.2. Corredores regionales

La estructura territorial regional se organiza mediante una red de corredores viales y fluviales vinculados a la circulación de producción agropecuaria, insumos y servicios asociados a las dinámicas económicas del este del país.

En términos de conectividad terrestre, el sistema regional presenta una estructura jerarquizada integrada por rutas nacionales y departamentales que articulan áreas rurales productivas, centros urbanos y corredores de intercambio regional.

El Ministerio de Transporte y Obras Públicas identifica a la Ruta Nacional N.º 8 como uno de los principales ejes estructurantes de conexión entre Montevideo, Treinta y Tres y el noreste del país, mientras que las rutas nacionales N.º 17 y N.º 18 cumplen funciones de articulación transversal entre centros poblados, áreas productivas y corredores regionales.



Asimismo, la región presenta una importante red de caminos departamentales y rurales asociados a la circulación de producción primaria, configurando un sistema territorial caracterizado por relaciones funcionales entre redes de escala nacional, departamental y local.

En forma complementaria, el sistema hidrográfico conformado por la Laguna Merín y sus afluentes constituye un corredor territorial de escala regional asociado históricamente a procesos de navegación, conectividad e intercambio entre territorios productivos del este del país y del sur de Brasil.

La coexistencia de corredores terrestres y fluviales configura una estructura territorial basada en relaciones de complementariedad entre distintas modalidades de conectividad regional.

5.2.3. Sistema hidroviario binacional

El sistema hidroviario Laguna Merín – Canal San Gonzalo – Laguna de los Patos constituye uno de los principales componentes territoriales de la organización regional del este del Uruguay y del sur de la República Federativa del Brasil.

Este sistema integra una red de cursos fluviales, cuerpos lacustres y canales navegables asociados a la cuenca binacional de la Laguna Merín, incorporando entre sus principales componentes al río Cebollatí, el río Tacuarí, el río Yaguarón, el Canal San Gonzalo y la Laguna de los Patos.

Desde el punto de vista territorial, el sistema hidrográfico presenta una fuerte incidencia sobre:

- las dinámicas de ocupación territorial;
- la organización de los sistemas productivos;
- los procesos de drenaje y regulación hídrica;
- y las relaciones funcionales entre áreas rurales y centros poblados vinculados a la cuenca.

Asimismo, la presencia de ambientes fluvio-lagunares y extensas áreas de humedales configura uno de los principales rasgos estructurantes del territorio regional, condicionando las formas de uso y ocupación del suelo.

El río Cebollatí constituye uno de los principales cursos de agua asociados al sistema regional, manteniendo relaciones hidrológicas y funcionales directas con la Laguna Merín y con las dinámicas territoriales vinculadas a la cuenca binacional.

5.2.4. Sistemas productivos regionales

La estructura territorial regional presenta una marcada especialización agroproductiva, particularmente vinculada a la producción arrocera, ganadera y forestal desarrollada en el este del país.

La producción arrocera constituye uno de los principales componentes estructurantes de la organización territorial regional, manteniendo una estrecha relación con la disponibilidad de recursos hídricos, las planicies de inundación y los sistemas de riego asociados a la cuenca de la Laguna Merín.

La información territorial y productiva disponible evidencia que el departamento de Treinta y Tres integra una microrregión agroproductiva de fuerte especialización arrocera, registrando en la zafra 2021/2022 un total de 51.393 hectáreas sembradas, equivalentes al 31,4% del área sembrada nacional y al 43% del área sembrada de la Región Este.

Mapa 4. Regiones agropecuarias en el año 2011

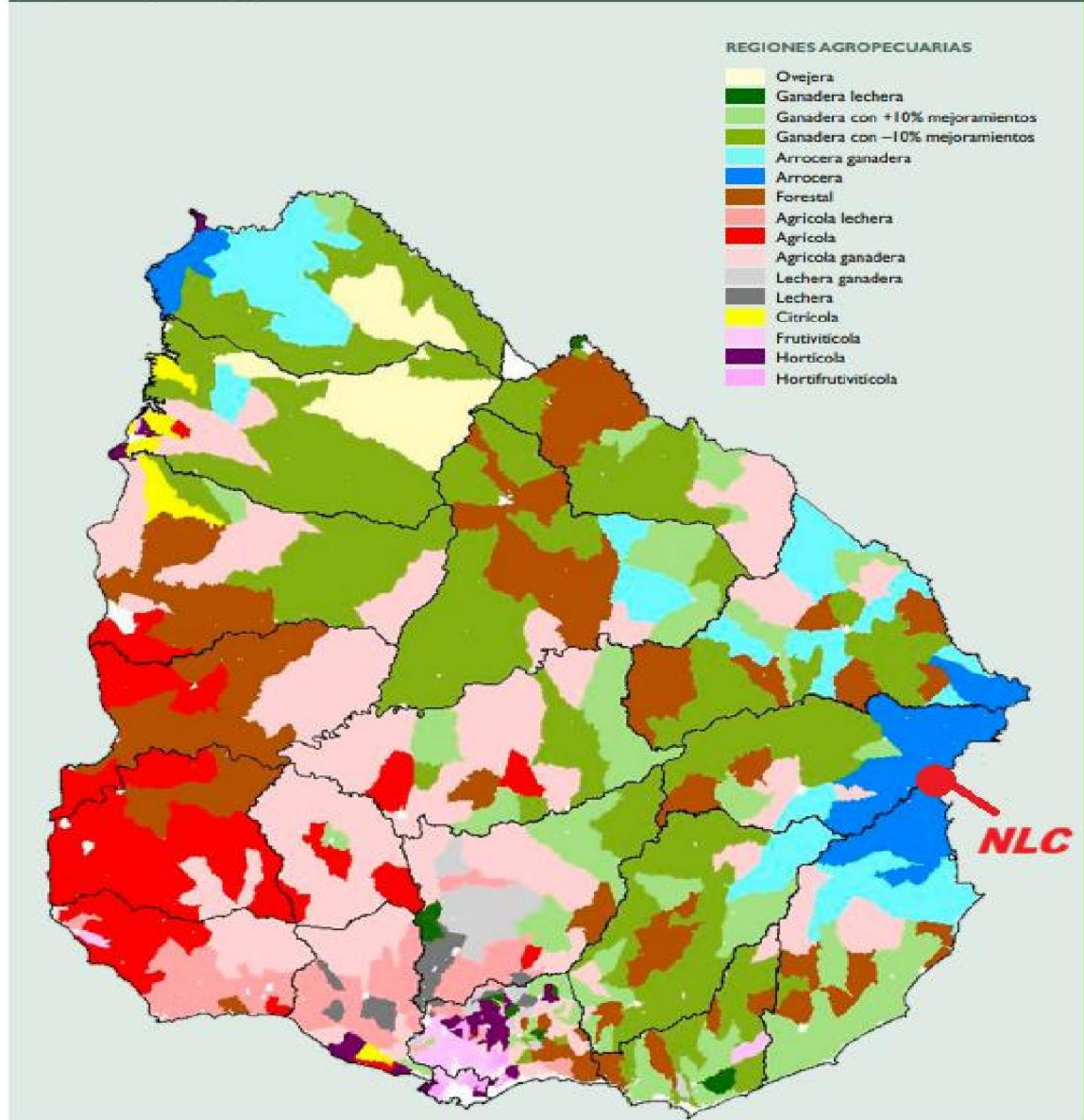


Imagen 01- Fuente MGAP-Regiones Agropecuarias en el Año 2011 Censo.

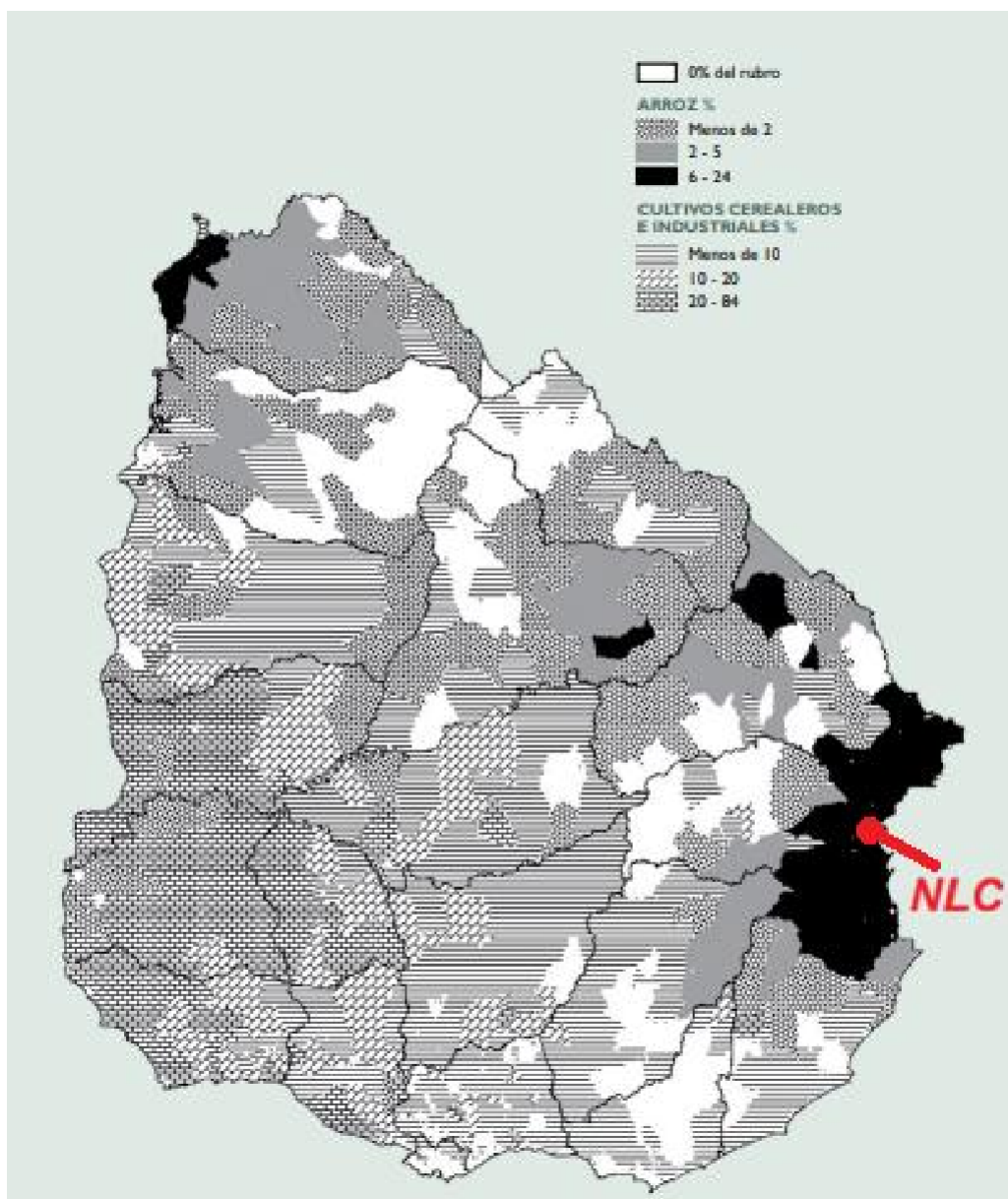


Imagen 02- Fuente MGAP-Superficies destinadas a cultivos cerealeros y arroz en el año 2011

Asimismo, el territorio regional presenta actividades ganaderas extensivas y producción forestal asociadas a grandes unidades rurales y a sistemas territoriales de baja fragmentación.

Desde el punto de vista territorial, estas actividades configuran un sistema regional caracterizado por:

- producción primaria de gran escala;
- elevada dependencia de sistemas de conectividad;
- circulación constante de cargas e insumos;
- y fuerte vinculación entre áreas rurales y corredores regionales de transporte.

Las dinámicas productivas regionales mantienen además relaciones funcionales con territorios vecinos de la Región Este:

- Rocha y Maldonado se vinculan al sistema costero-atlántico;
- Cerro Largo presenta continuidad territorial con la cuenca de la Laguna Merín y el sistema transfronterizo;
- mientras que Lavalleja se articula con corredores de conectividad hacia el centro y sur del país.

5.3. ANÁLISIS TERRITORIAL – ESCALA MICRORREGIONAL

El análisis territorial a escala microrregional se orienta a caracterizar el funcionamiento territorial del área de influencia inmediata del ámbito de actuación, considerando las relaciones existentes entre sistemas de accesibilidad, centralidades territoriales, dinámicas productivas, flujos de movilidad e infraestructuras presentes en el sector este del departamento de Treinta y Tres y su entorno asociado a la cuenca del río Cebollatí y la Laguna Merín.

La escala microrregional permite comprender las formas concretas de articulación territorial entre áreas rurales productivas, centros poblados, corredores de circulación e infraestructuras vinculadas a las dinámicas agroproductivas predominantes en la región.

Desde el punto de vista territorial, el área analizada presenta una configuración predominantemente rural, caracterizada por baja densidad poblacional, fuerte especialización agropecuaria y una estructura funcional altamente dependiente de las redes de conectividad vial y de los sistemas de soporte asociados a la producción primaria.

Asimismo, la organización territorial microrregional evidencia relaciones funcionales históricas entre sistemas productivos, corredores de circulación y centros poblados de apoyo a las actividades rurales y agroindustriales desarrolladas en el entorno de la cuenca de la Laguna Merín.

5.3.1. Configuración general del sistema de accesibilidad vial.

La estructura de accesibilidad del territorio se organiza a partir de un sistema jerárquico de redes viales, compuesto por:

- Red vial nacional (estructurante)
- Red secundaria departamental
- Red terciaria o caminos rurales



Imagen 005- Fuente MTOP-Clasificación de Red Vial

En su definición en MTOP clasifica:

Corredor Internacional

Vías que unen Montevideo con los principales puntos de salida del país. Construidas en hormigón o carpeta asfáltica.

Red Primaria

Vías que unen capitales departamentales entre sí. Construidas mayormente en carpeta asfáltica o tratamiento bituminoso y en menor medida hormigón.

Red Secundaria y Terciaria

Vías que unen localidades menores, algunos balnearios o zonas agroindustriales importantes. Construidas tanto con firmes pavimentados (en su mayoría tratamiento bituminoso) y sin pavimentar (tosca).

La **red primaria** se encuentra integrada por las rutas nacionales N.º 8, N.º 17 y N.º 18, que operan como principales ejes de articulación interdepartamental y regional, vinculando el departamento de Treinta y Tres con el resto de la Región Este y con los corredores nacionales de transporte.

Corredor Este–Oeste

El territorio se articula mediante un conjunto de ejes transversales que permiten la conexión entre el interior productivo, la franja atlántica y la frontera.

Se destacan:

- Ruta 8: eje estructurador principal de escala nacional.
- Rutas 17, 18 y 19: corredores que permiten la penetración hacia áreas productivas.

Estos corredores cumplen funciones clave:

- Transporte de cargas agropecuarias hacia centros de procesamiento y exportación.
- Conectividad regional transversal, integrando el sistema productivo del este.
- Articulación con territorios de frontera y litoral.

El MTOP ha priorizado estos corredores en programas de rehabilitación y mantenimiento, evidenciando su importancia estratégica en la red nacional.

Corredor Norte–Sur

El sistema presenta también una estructura longitudinal que articula el territorio en sentido norte–sur, vinculando:

- El departamento de Treinta y Tres con Rocha y Maldonado.
- Áreas productivas con zonas de mayor dinamismo económico (turismo, servicios, puertos oceánicos).

Este corredor permite:

- La conexión con el sistema costero atlántico.
- La integración con centros urbanos de mayor jerarquía.
- El acceso a infraestructura logística de escala

nacional. Sin embargo, esta conectividad presenta:

- Distancias logísticas significativas
- Dependencia del transporte carretero como modo predominante

La red secundaria cumple funciones de articulación territorial entre centros poblados, áreas rurales y corredores estructurantes, mientras que la red terciaria se encuentra asociada principalmente a la accesibilidad capilar de establecimientos productivos y sistemas rurales dispersos.

El territorio microrregional presenta una importante densidad de caminos rurales vinculados a actividades agropecuarias y agroindustriales, particularmente en sectores asociados a producción arrocerá y sistemas de riego vinculados a la cuenca de la Laguna Merín.

Asimismo, la estructura vial evidencia una fuerte relación con las condiciones físicas del territorio, especialmente en áreas de planicies aluviales y sectores condicionados por dinámicas de drenaje e inundabilidad.

Desde el punto de vista territorial, el sistema de accesibilidad existente permite:

- la conexión entre áreas productivas y centros poblados;
- la circulación regional de cargas agropecuarias;
- la articulación entre redes de distinta jerarquía;
- y la vinculación funcional entre el territorio rural y los corredores regionales de transporte.

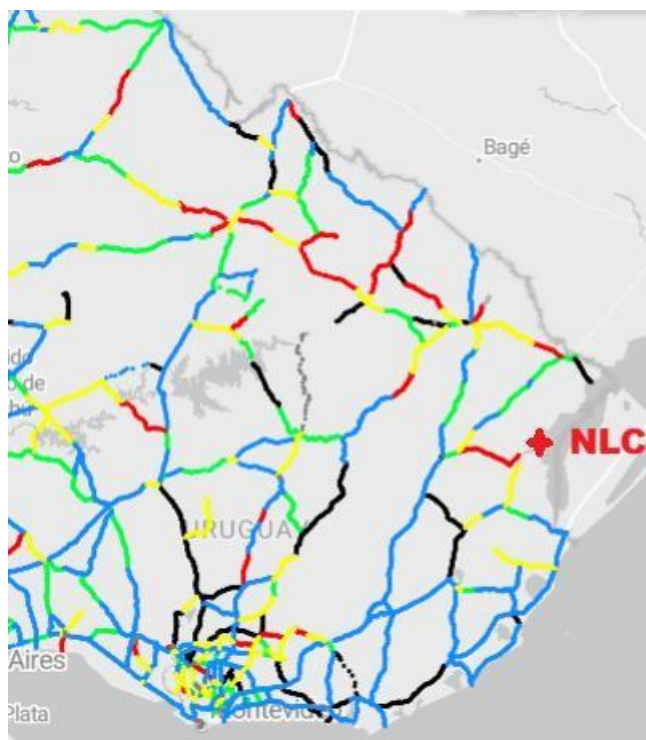


Imagen 006- Fuente MTOP-Estado conservación red vial

La información territorial disponible evidencia diferencias en las condiciones de transitabilidad y conservación de la red vial, particularmente entre las infraestructuras nacionales y los caminos rurales secundarios y terciarios, cuya funcionalidad presenta dependencia significativa de las condiciones climáticas y de mantenimiento.

5.3.2. Identificación de centralidades y relaciones territoriales

La organización territorial microrregional se estructura a partir de un sistema jerárquico de centralidades urbanas y rurales característico de territorios de baja densidad poblacional y predominio agroproductivo.

En este contexto, la ciudad de Treinta y Tres constituye la **principal centralidad departamental**, concentrando funciones administrativas, institucionales, comerciales y de servicios de mayor complejidad.

La Capital de Treinta y Tres cumple :

- Funciones administrativas (gobierno departamental, servicios públicos)
- Servicios de salud, educación y comercio de mayor complejidad
- Infraestructura urbana consolidada
- Equipamientos de escala departamental

El Instituto Nacional de Estadística (Censo 2023), indica que la población departamental asciende a aproximadamente 47.706 habitantes, evidenciando una tendencia decreciente respecto al censo anterior (2011), con una variación negativa cercana al -5,7%. Este comportamiento demográfico se enmarca en un proceso más amplio de estancamiento o retracción poblacional en territorios del interior profundo, asociado a dinámicas migratorias hacia centros urbanos de mayor jerarquía, la capital departamental concentra más del 60% de la población departamental (INE, Censo 2023), lo que refuerza su rol como:

- Nodo estructurador del territorio
- Principal punto de atracción de flujos de población
- Centro de organización de servicios y actividades

económicas Funcionalmente, actúa como:

- Centro de distribución de bienes y servicios
- Nodo de articulación entre el territorio rural y las redes nacionales
- Punto de referencia para localidades menores

A escala intermedia, el sistema territorial incorpora localidades que cumplen funciones de soporte a las actividades productivas y a las dinámicas de conectividad regional, entre las que se destacan:

- Vergara;
- Cerro Chato;
- Santa Clara de Olimar;
- y General Enrique Martínez (La Charqueada).

Estas localidades presentan relaciones funcionales directas con las actividades agropecuarias y agroindustriales desarrolladas en el territorio microrregional, particularmente vinculadas a producción arroceras, ganadería y servicios asociados a la actividad rural.

Función de servicios básicos

- Educación primaria y secundaria
- Servicios de salud de primer nivel
- Comercio local

Rol territorial

- Actúan como centralidades de escala local/intermedia
- Funcionan como puntos de articulación entre el medio rural y el sistema urbano

Sin embargo, presentan:

- Baja diversificación funcional
- Dependencia del centro principal para servicios especializados
- Escala demográfica reducida

En términos funcionales, dichas centralidades concentran:

- servicios básicos;
- actividades comerciales de escala local;
- equipamientos educativos y de salud de primer nivel;
- servicios técnicos vinculados a la producción;
- y funciones de apoyo logístico y territorial al entorno rural.

El territorio microrregional presenta además un sistema de **pequeñas localidades rurales** y población dispersa asociada a establecimientos agropecuarios, configurando una estructura territorial de baja densidad y fuerte dependencia funcional respecto de los centros intermedios y de la capital departamental.

En el área específica de influencia analizada, se identifican pequeñas localidades rurales con limitada infraestructura, donde predominan dinámicas asociadas a la producción agropecuaria y a servicios de baja complejidad.

Existiendo un conjunto de:

- Pequeñas localidades rurales

- Población dispersa en establecimientos

productivos Estas unidades presentan:

- Muy baja densidad poblacional
- Alta dependencia de actividades primarias
- Acceso limitado a servicios

Desde el punto de vista funcional:

- Dependen de centros intermedios y del centro principal
- Se articulan mediante la red vial secundaria y terciaria
- Generan flujos productivos constantes hacia niveles superiores del sistema

En términos relativos, la población del departamento representa alrededor del 1,3% del total nacional, lo que refleja su baja incidencia demográfica en la estructura del país. Esta condición se traduce en una red de centros poblados de pequeña escala, con limitada diversificación funcional y fuerte dependencia de actividades primarias.

5.3.3. Análisis del soporte productivo y logístico

La dinámica territorial microrregional se encuentra fuertemente asociada a las actividades agropecuarias y agroindustriales desarrolladas en el entorno de la cuenca de la Laguna Merín, particularmente vinculadas a la producción arrocerá, la ganadería extensiva, la actividad forestal y la explotación extractiva de minerales.

Desde el punto de vista territorial, la estructura productiva regional presenta una marcada especialización en actividades primarias de carácter extensivo, configurando un territorio con predominio de grandes unidades de explotación rural, baja fragmentación predial y escasa interferencia de procesos de urbanización.

La localización de las principales actividades productivas mantiene una estrecha relación con las condiciones físico-naturales del territorio. La producción arrocerá se desarrolla predominantemente sobre planicies aluviales y sectores de baja pendiente asociados a sistemas de inundación y disponibilidad de recursos hídricos, mientras que la actividad ganadera extensiva se vincula principalmente a áreas de pradera natural y campos de uso pastoril.

Asimismo, la organización territorial de los sistemas productivos presenta una fuerte dependencia funcional respecto a:

- sistemas de riego;
- infraestructura hidráulica;
- redes de drenaje;
- y sistemas de accesibilidad rural.

Estas condiciones configuran un territorio caracterizado por una elevada continuidad espacial de las áreas productivas y una fuerte dependencia de las infraestructuras de conectividad para el funcionamiento de las actividades agropecuarias y agroindustriales.

En términos económicos, la información elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y los documentos de planificación territorial departamental evidencian una participación significativa del sector primario dentro de la estructura productiva de Treinta y Tres, representando aproximadamente el 28% del Valor Agregado Bruto departamental, situación que consolida el perfil agroexportador del territorio.

Este modelo productivo se caracteriza por:

- elevada dependencia de recursos naturales, particularmente suelo y agua;
- producción primaria de bajo valor agregado unitario;

- y necesidad de movilización permanente de grandes volúmenes de producción e insumos.

En este contexto, la producción arrocera constituye uno de los principales componentes estructurantes de los flujos territoriales microrregionales, generando importantes movimientos de cargas, insumos y servicios asociados a los ciclos productivos regionales.

Asimismo, el territorio registra circulación permanente vinculada a:

- transporte de granos;
- movilización ganadera;
- circulación de maquinaria agrícola;
- transporte forestal;
- distribución de insumos productivos;
- y circulación asociada a actividades extractivas.

Desde el punto de vista territorial, estos flujos se organizan mediante una estructura jerarquizada de conectividad integrada por:

- caminos rurales;
- red vial secundaria departamental;
- rutas nacionales;
- centros de acopio y procesamiento;
- y corredores regionales de circulación.

La movilidad de cargas presenta un claro predominio del modo carretero, configurando un sistema logístico territorial altamente dependiente de la infraestructura vial existente.

En términos funcionales, la dinámica de circulación territorial se estructura principalmente a partir del transporte de producción desde establecimientos rurales hacia centros de acopio, procesamiento, industrialización y distribución regional, mediante recorridos que articulan caminos terciarios con redes departamentales y corredores nacionales de transporte.

5.4. Análisis territorial a escala local y del entorno inmediato

El análisis territorial a escala local se orienta a caracterizar las condiciones físico-naturales, ambientales y paisajísticas del ámbito de actuación y su entorno inmediato, considerando las dinámicas geomorfológicas, hidrológicas y ecológicas asociadas al sistema fluvial del río Cebollatí y a la cuenca de la Laguna Merín.

Desde el punto de vista territorial, el área presenta una configuración característica de los ambientes fluvio-lagunares del este del país, con predominio de superficies de baja pendiente, presencia de planicies aluviales y fuerte incidencia de los procesos hídricos sobre las formas de ocupación y uso del territorio.

Asimismo, la estructura territorial local evidencia una estrecha relación entre las dinámicas naturales del sistema hidrográfico, los usos rurales predominantes y las condiciones ambientales asociadas a humedales y ecosistemas de elevada sensibilidad ecológica.

5.4.1. Localización del ámbito de actuación

El ámbito de actuación corresponde al padrón rural N.º 10.976, con una superficie de 40 hectáreas, localizado en el Paraje Paso del Peludo, dentro de la 3.ª Sección Catastral del departamento de Treinta y Tres.

El predio se encuentra situado en la margen norte del río Cebollatí, en un sector próximo a su desembocadura en la Laguna Merín, lo que le otorga una posición estratégica dentro del sistema hidrográfico regional.

Desde el punto de vista territorial, el área presenta una baja intensidad de ocupación del suelo, con predominio de usos rurales productivos, lo que configura un entorno con características compatibles con procesos de transformación territorial planificada.

UNIT M43
297600

PLANO DE MENSURA PARCIAL

Departamento: TREINTA Y TRES
Sección: Catastrada
Paraje: PASO DEL PELUDO
Padrón: 1828 (PARTE)
Límina: C-20-A Cuadrículo: B-3

PROPIETARIO: UNION AGRICULTURE GROUP S.R.L.

NOTAS:
1) SE FUE CONSULTADO EL REGISTRO DE LA UNIDAD SUPERIOR DE LA RIBERA.
2) EL RINCON Y/O QUINCE QUEDA SIN PLANEAR.
3) AREA DEL REMANENTE DEL PADRON 1828: 776 H6 0600 m²
4) SALIDA FIEL DE TRENDA 19/03/1980 A FAVOR DE LOS ANGELES MUÑOZ
5) ANTERIORE COMPROMISO NOTARIAL FIRMADO EN LA OFICINA OFICIAL DE
TRENDA Y TRES CON EL N° 2844 EL 26/11/2024.
6) ANTECEDENTES DOMINIALES:
COMPANIA OTORGADA POR ESTUJAN MARTIN JORGE EL 30/04/2023. INSCRIPCIÓN
EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SECCION INMOBILIARIA DE T. Y TRES CON EL
N° 816 EL 05/09/2023.

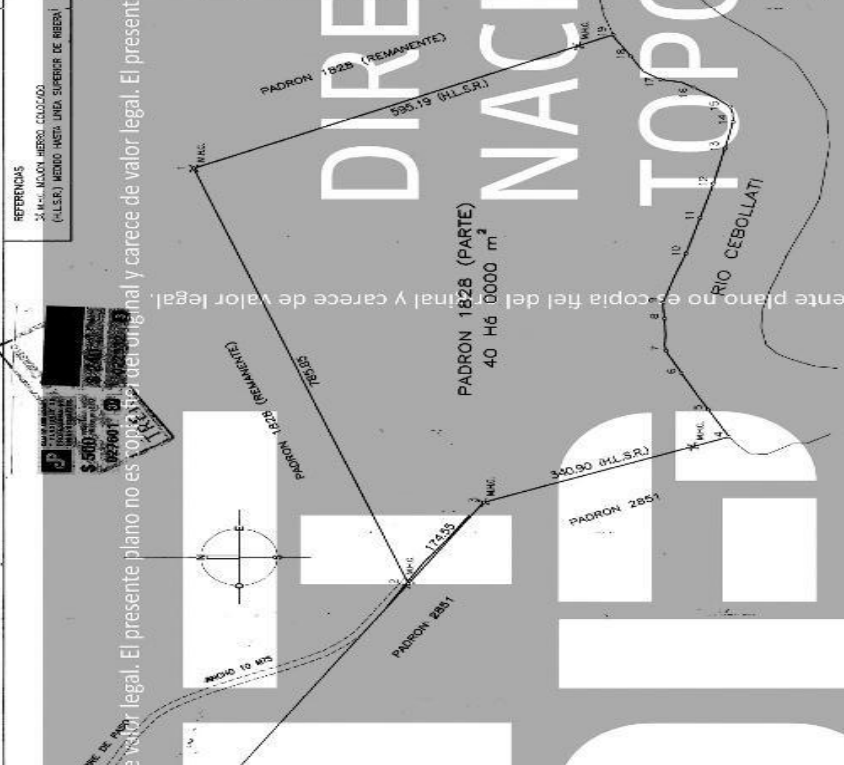
PERO PROPIETARIO:
por Unión Agriculture Group SRL
por Unión Agriculture Group SRL
FEDERICO CARRESE MARTINEZ
TRENDA Y TRES 19 DE ABRIL DE 2024

AGENCIARIO DE LEON DIAZ
INGENIERO EN MENSURA
M.C. 198511
Escala: 1:5.000
M.G.A.P.

VALOR CATASTRAL: S.777.300
DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO
OPCIONA COLEGIADA DE TREINTA Y TRES
COLEJO Y REGISTRO DE PLANOS
Cuelgito en observaciones y cumplido en disposiciones
vigentes, se procede con el No. 101830
de Operaciones Inmobiliarias por \$ 2.650.000
Trenca y Tres, 14 de Mayo de 2024
Director General de Catastro
MARIANELLA MENDOZA
Ingeniera Agrimensora



REFERENCIAS
24. P.O. MUNICIPIO HERMO: C020200
(ALER) MEDIO HASTA UNIDAD SUPERIOR DE RIBERA



PLANILLA DE COORDENADAS

ORDEN	X	Y	ORDEN	X	Y
1	627	1076	11	6640	1009
2	6663	10482	12	6700	10386
3	6337	10295	13	6762	10077
4	6363	10048	14	6829	10044
5	6307	10095	15	6877	10065
6	6355	10138	16	6911	10115
7	6403	10181	17	6945	10165
8	6451	10224	18	6979	10215
9	6499	10267	19	7013	10265
10	6547	10310	20	7047	10315

ESCALA 1:5000

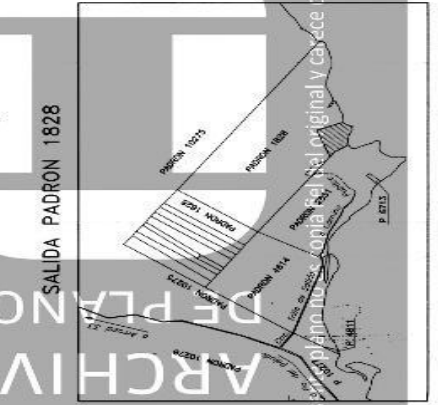
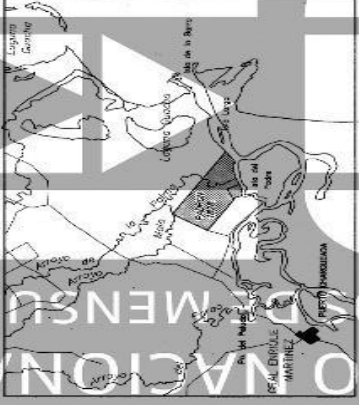
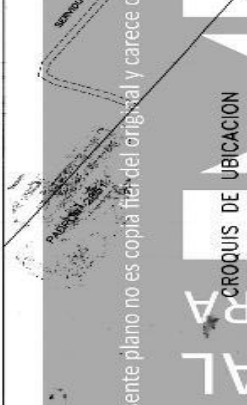


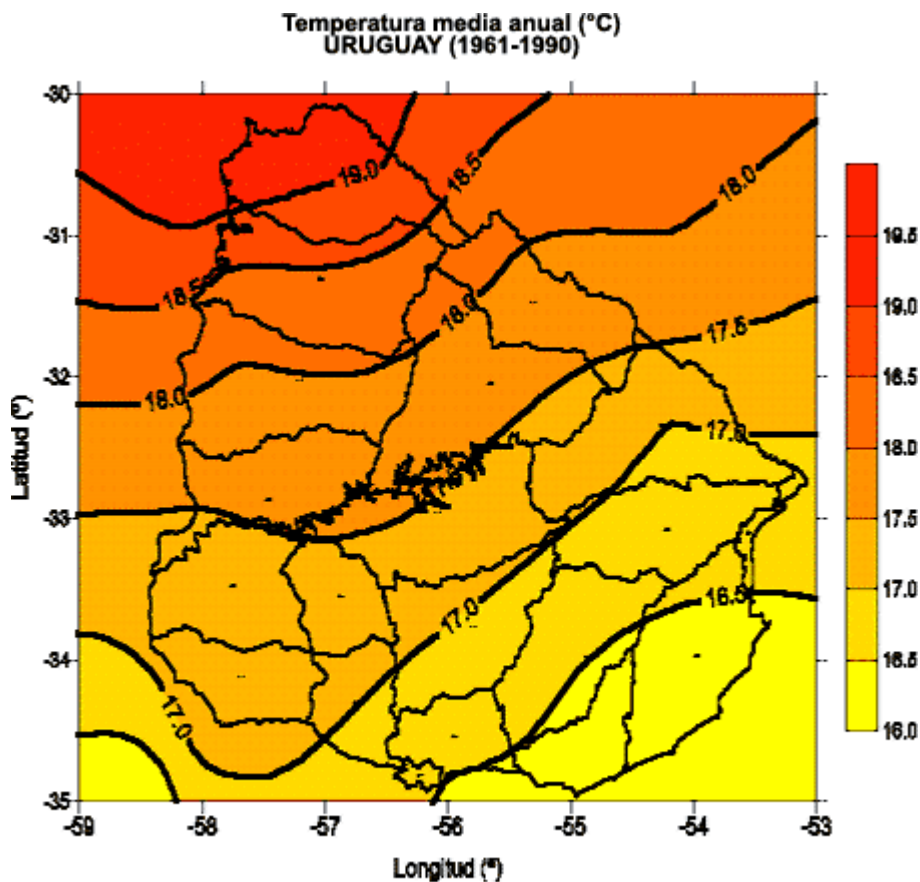
Imagen 007- Fuente MTOP-Plano de Mensura del Padrón Rural 10796 Treinta y Tres. (ANEXO I

5.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO RECEPTOR

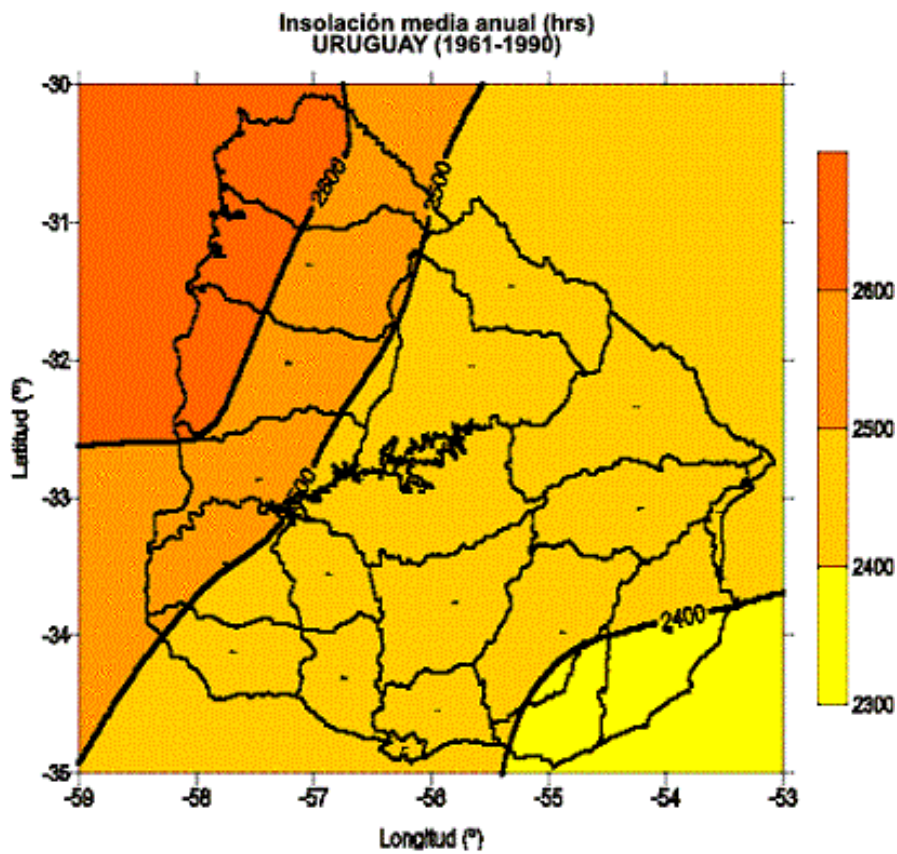
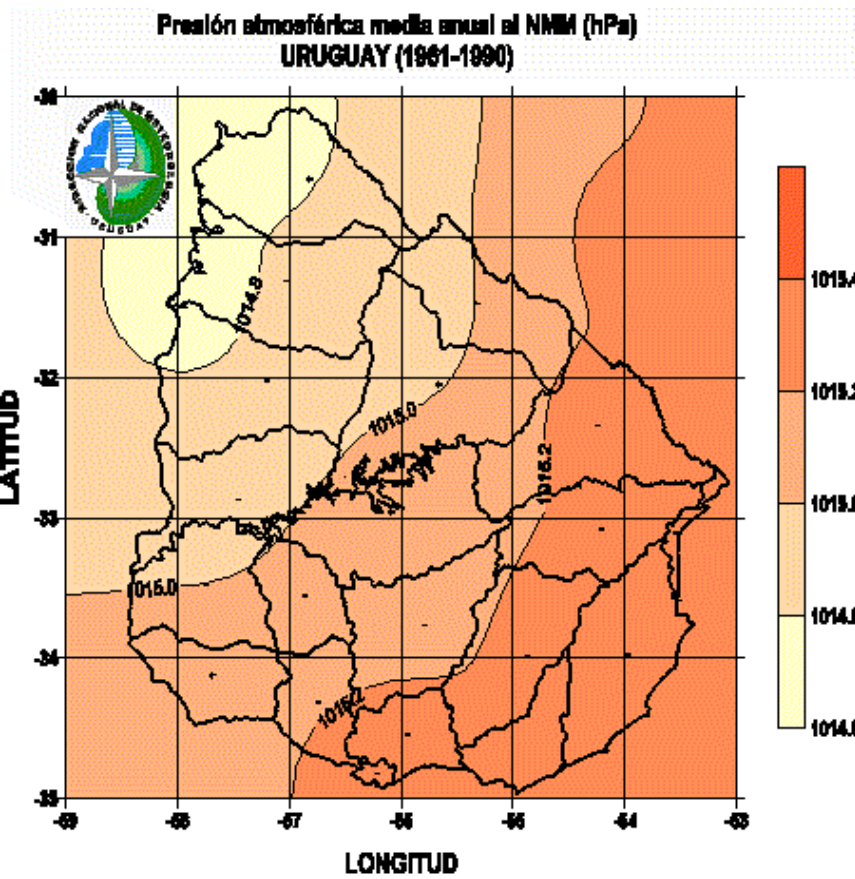
5.4.2.1. Medio Físico

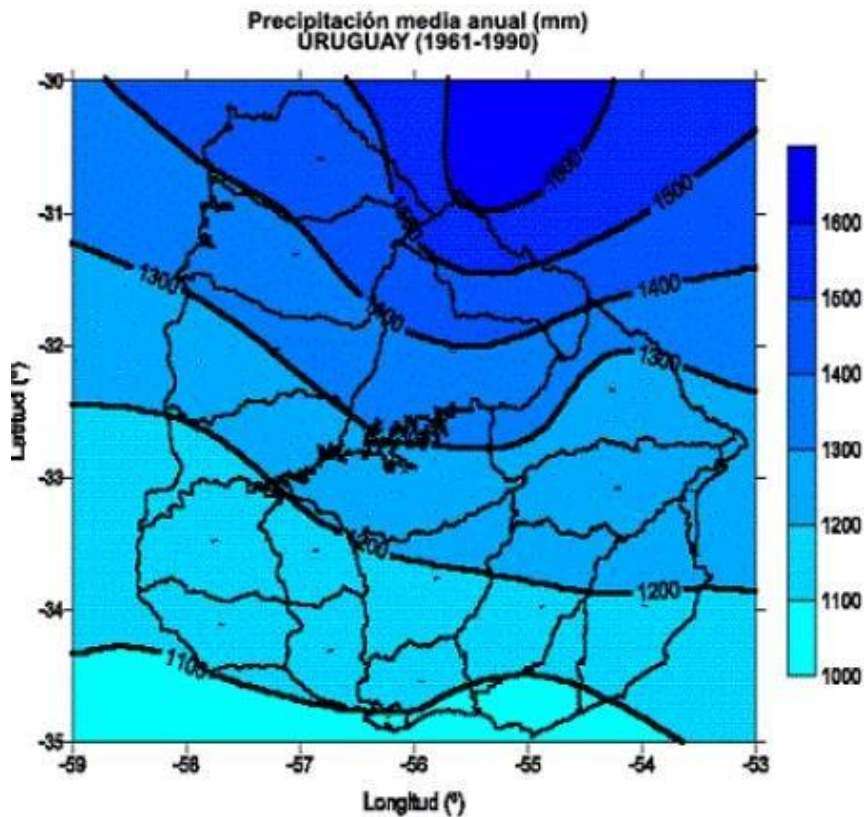
La región del proyecto posee un clima húmedo templado, típico del noreste del país. Se distinguen las cuatro estaciones bien definidas, con inviernos templados y veranos moderadamente cálidos. La temperatura media anual oscila entre 17.6°C en el sur de la cuenca y 19°C en el norte. Las precipitaciones medias anuales se ubican entre 1.000 y 1.270.6 mm, distribuidas en todo el año, pero con variaciones significativas en frecuencia e intensidad, pudiendo provocar tanto inundaciones importantes como períodos de sequía que afectan la producción agropecuaria.

La insolación efectiva anual ronda las 2.500 horas (aprox. 57% del total posible) y los vientos predominantes provienen del Este y Noreste, con velocidades medias de 10 km/h tierra adentro y hasta 25 km/h en la franja costera de la laguna Merín.



Fuente de datos: Dir. Nal. Meteorología





5.4.2.2. Geología y Suelos (CONEAT)

El sitio de implantación del proyecto se localiza dentro de la planicie de inundación activa del río Cebollatí, en el tramo inferior de su curso, donde confluyen sedimentos aluviales recientes asociados a la dinámica fluvial y al sistema lagunar de la Laguna Merín.

Este ambiente corresponde a una llanura de baja pendiente (<0,5%), modelada por la acción combinada de procesos de inundación periódica y deposición fina, con una cota general inferior a los +5 m s.n.m.

Los suelos se desarrollan sobre depósitos aluviales recientes constituidos por arenas finas cuarzosas, limos y arcillas negras o gris oscuras, frecuentemente con restos orgánicos. Estos materiales pertenecen a la Formación Aluvión de ríos, con retrabajos periódicos por los pulsos de crecida e inundación.

Dentro de la clasificación de la Dirección General de Recursos Naturales (RENARE), el predio se inscribe en la Unidad de Suelos Cebollatí, que se corresponde parcialmente con la Unidad LMe; Bañado de las Tres Islas – Laguna Merín, donde predominan Gleysoles Háplicos Melánicos y Fluvisoles Heterotexturales. Se trata de suelos profundos, mal drenados, con horizontes melánicos y subsuelos con alto contenido de sodio intercambiable y ligera salinidad.

El material presenta una alta conductividad hidráulica en saturación y escurrimiento

superficial casi nulo, consecuencia del relieve plano y la textura predominantemente limo-arenosa. Sin embargo, el nivel freático somero (1–1,2 m) y la presencia de horizontes arcillosos en profundidad condicionan un drenaje deficiente, favoreciendo encharcamientos estacionales durante el invierno.

De acuerdo al Informe Geotécnico LINSU (2025), el perfil superficial está compuesto por una capa orgánica de 0,8 a 1,0 m seguida por un estrato cohesivo limo-arcilloso algo arenoso, apoyado sobre un manto granular arenoso con capacidad portante media. Se registró agua subterránea entre 5 y 6 m, aunque con gran variabilidad espacial y temporal debido al régimen de crecidas del río.

Los suelos muestran una capacidad de uso muy limitada para cultivos intensivos y una aptitud moderada para pasturas naturales y arroz bajo riego, de acuerdo con la clasificación CONEAT, que identifica en el área los grupos 3.14, 3.2 y 3.30.

El CONEAT 3.30 corresponde a bañados y llanuras bajas frecuentemente inundadas, aptas únicamente para pastoreo estival o cultivo de arroz en períodos secos.

El CONEAT 3.14 refiere a bañados de arroyos sobre sedimentos recientes, con similares limitaciones.

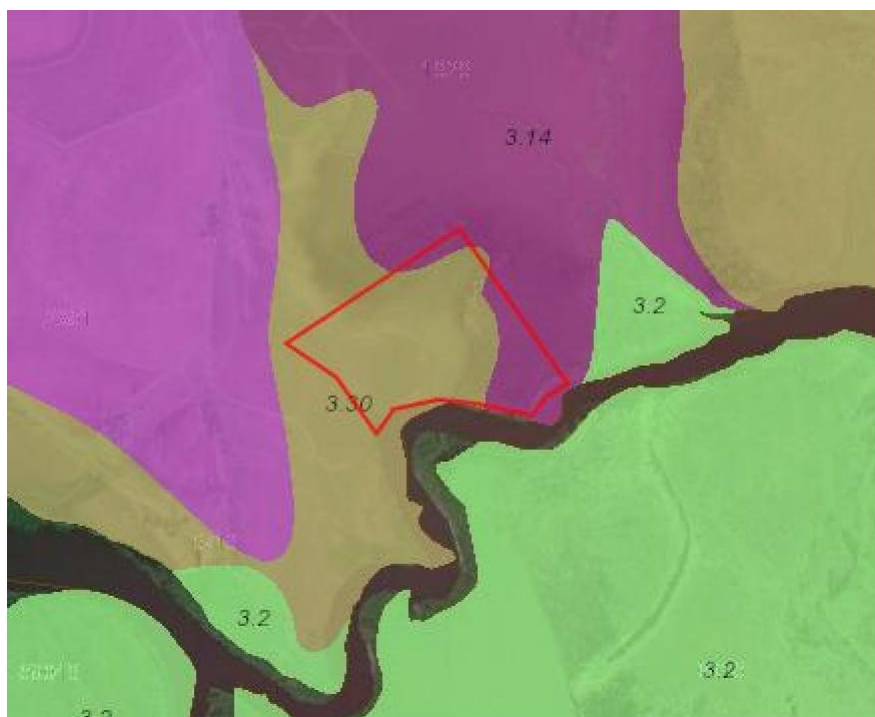


Imagen 010- MGAP Grupos Coneat- En rojo la ubicación del padrón 10976

Estas condiciones explican el uso actual predominantemente ganadero extensivo de baja intensidad, con aprovechamiento ocasional para arroz, y reflejan el bajo valor productivo intrínseco del suelo, relevante al considerar su transformación territorial y su sensibilidad ambiental.

5.4.2.3. Hidrologías superficiales

El área se integra al sistema hidrográfico de la cuenca de la Laguna Merín, una de las cuencas más extensas y relevantes del país, con una superficie total de aproximadamente 62.250 km², de los cuales el 53 % se encuentra en territorio uruguayo.

La cuenca es transfronteriza Uruguay–Brasil, abarcando parte de los departamentos de Treinta y Tres, Cerro Largo, Rocha, Lavalleja y Maldonado. En el sector uruguayo, el río Cebollatí constituye el principal afluente de la Laguna Merín, drenando gran parte del centro-este del país y conformando un eje hidrológico de importancia nacional y binacional.

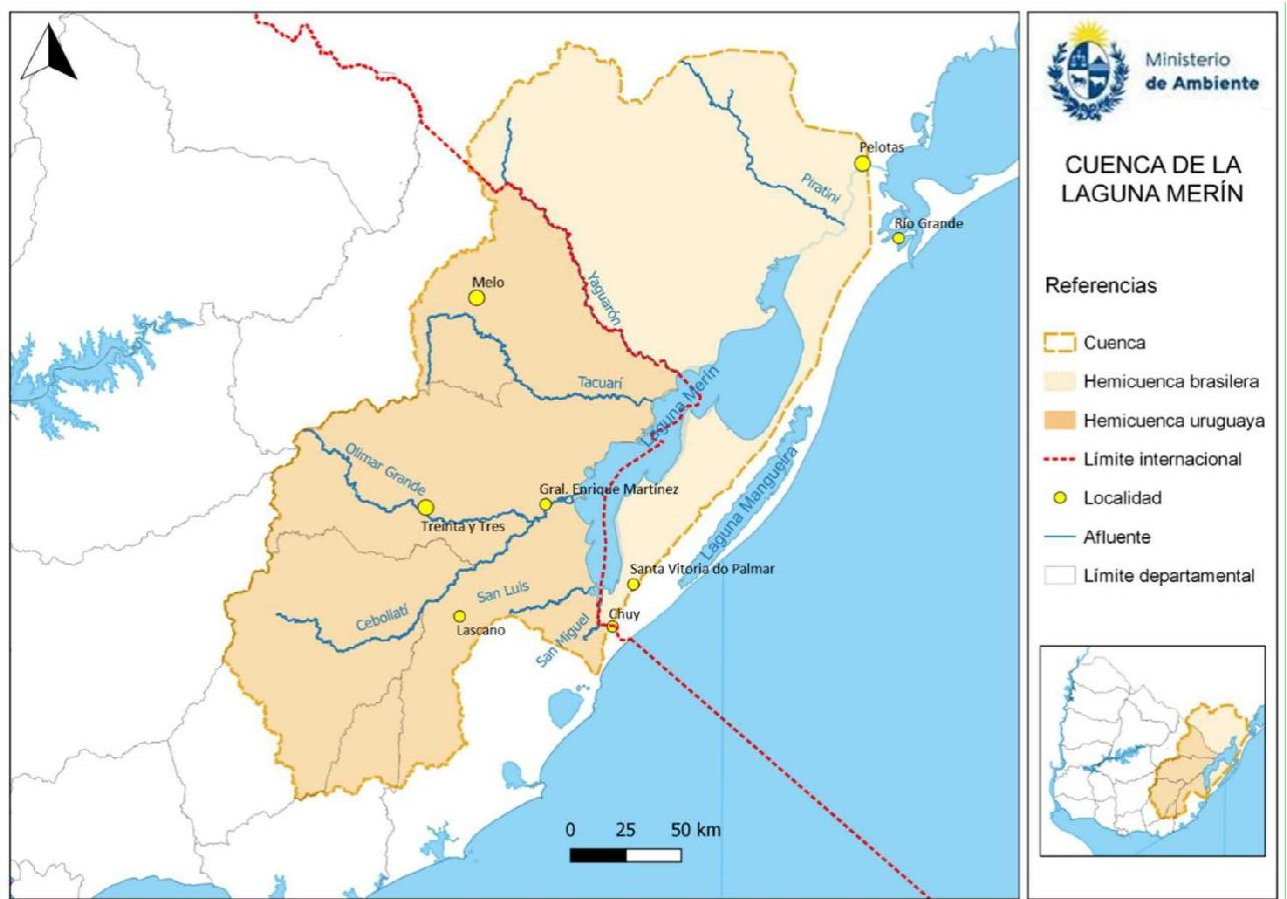


Imagen 011- Mapa Geológico. Fuente: DINAMIGE

Principales cursos de agua

- **Arroyo Parao:** Afluente de la margen izquierda del Cebollatí, drena parte de la zona intermedia entre las localidades de Vergara y La Charqueada. Presenta un caudal permanente moderado y actúa como colector de escurrimientos superficiales locales.
- **Arroyo Malo:** Se ubica al noroeste del predio del proyecto y desemboca también en el Cebollatí. Es de régimen intermitente, con caudales que aumentan significativamente en época de lluvias, contribuyendo al aporte sedimentario del río principal.
- **Río Cebollatí:** Es el curso principal del sistema local y el eje natural de drenaje del área. Nace en el límite entre Treinta y Tres y Lavalleja, recorre aproximadamente 235 km con orientación general noroeste-sureste y desemboca en la Laguna Merín, próximo al límite con Brasil. Su régimen es pluvial, con caudales medios anuales del orden de 150 m³/s, aunque presenta oscilaciones estacionales marcadas por el régimen de lluvias. Su cauce es meandriforme, con amplias planicies de inundación y desarrollo de bosques ribereños, humedales y juncales en sus márgenes.

Estos cursos conforman una **red de drenaje de bajo gradiente**, típica de los ambientes de llanura, donde la pendiente media no supera el **0,5 %** y los procesos fluviales se combinan con fenómenos de **inundación periódica**.

El río Cebollatí es el principal curso fluvial asociado al proyecto siendo el límite natural entre los departamentos de Treinta y Tres y Rocha en gran parte de su recorrido.

Es navegable por embarcaciones de poco calado en su tramo inferior (desde la desembocadura del río Olimar, cerca de la ciudad de Treinta y Tres, hasta la laguna Merín), lo que históricamente ha permitido algún transporte fluvial menor y actualmente resulta crucial para la viabilidad del nodo portuario propuesto.

Cabe destacar que la calidad de agua del Cebollatí, según monitoreos de DINACEA (Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental), es buena en términos generales, cumpliendo con estándares de calidad para cursos clase 3 (uso de riego, recreación secundaria) en la mayoría de parámetros, excepto fósforo que presenta valores elevados propios de zonas de bañados.

Existen dos estaciones de monitoreo en el área de implantación

Existiendo ya un Objetivo a largo plazo de monitoreo del agua en la cuenca, tratando se asegurar un uso sostenible y eficiente del agua, preservación de los servicios ecosistémicos y adaptación al cambio climático, a través de la GIRH, según el Programa de Acción Estratégica (SAP).

Estaciones de monitoreo

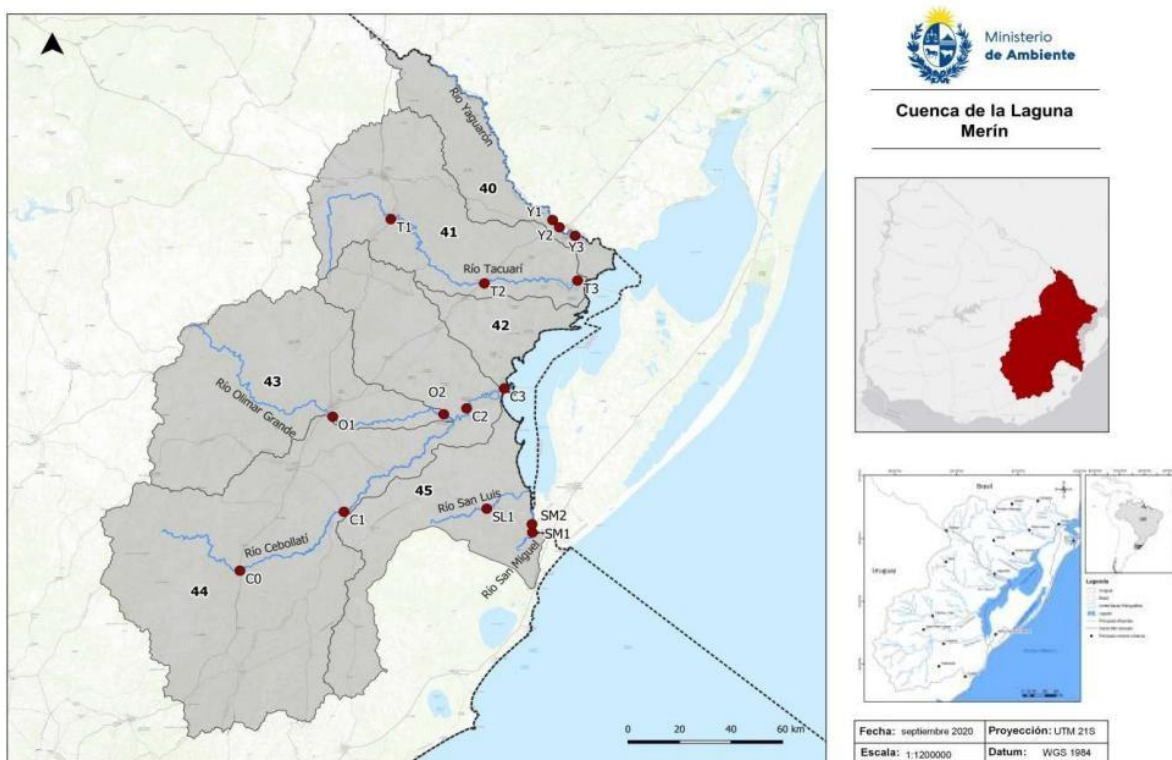


Imagen 012- Fuente: Ministerio de Ambiente- Estaciones de Monitoreo del agua.

5.4.2.4. Riesgo de inundación

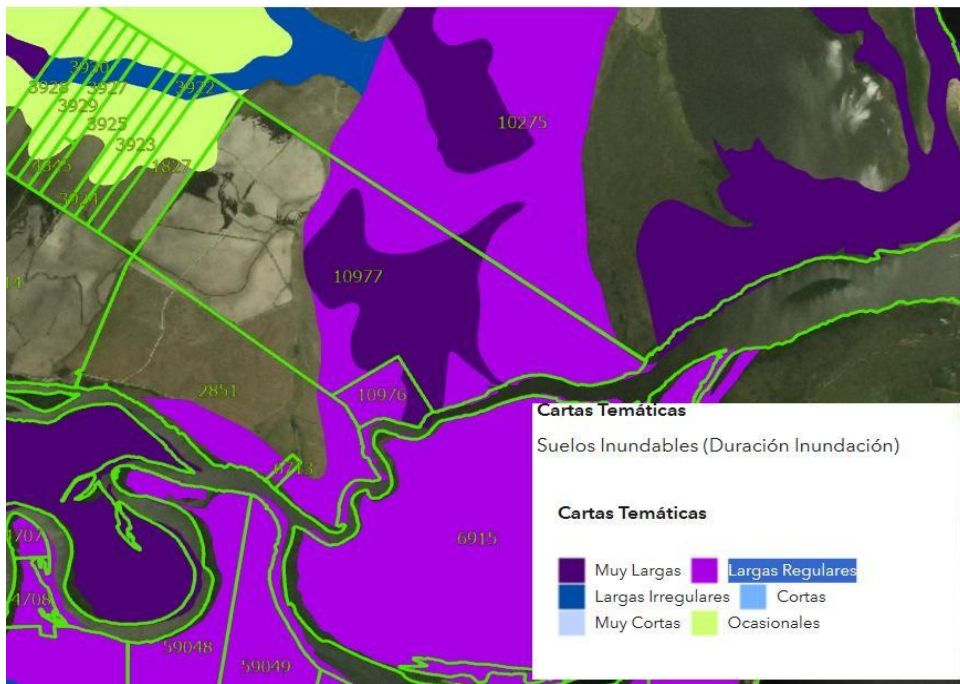


Imagen 013- Fuente: MGAP- Suelos inundables.

En función del análisis preliminar realizado a partir de cartografía temática de suelos inundables, se identifica que el padrón N° 10976 se ubica dentro de una planicie de inundación activa del sistema río Cebollatí – Laguna Merín, presentando condiciones de inundabilidad de duración larga.

Si bien esta información permite una primera aproximación al comportamiento hidrológico del sitio, para definir con precisión los niveles de crecida, frecuencias de inundación, tiempos de permanencia y cotas de seguridad requeridas para el diseño del proyecto se establece la necesidad de desarrollar un estudio hidráulico específico de inundabilidad, el cual tendrá como objetivos:

- Determinar niveles de crecida para distintos períodos de retorno (ej. 10, 50 y 100 años)
- Definir la cota de inundación de diseño del sitio
- Evaluar la extensión, profundidad y duración de las inundaciones
- Analizar el comportamiento hidráulico del sistema ante distintos escenarios
- Identificar posibles afectaciones aguas arriba y aguas abajo derivadas del proyecto

Por lo tanto, se propone que el **estudio hidráulico de inundabilidad sea desarrollado en etapas posteriores del proyecto (fase de proyecto ejecutivo)** incorporando modelación hidrológica e hidráulica detallada, como insumo fundamental para la toma de decisiones de diseño

5.4.2.5. Medio Biótico

El área de influencia del Nodo Logístico Cebollatí se inserta dentro del sistema ecológico Laguna Merín – Bañados del Este, reconocido como Reserva de Biosfera (UNESCO) y Sitio Ramsar de Importancia Internacional por su alto valor en biodiversidad y servicios ecosistémicos.

El ambiente se caracteriza por la presencia de humedales, bañados, campos bajos y bosques ribereños, configurando un mosaico ecológico de transición entre los ecosistemas fluviales, lagunares y terrestres.

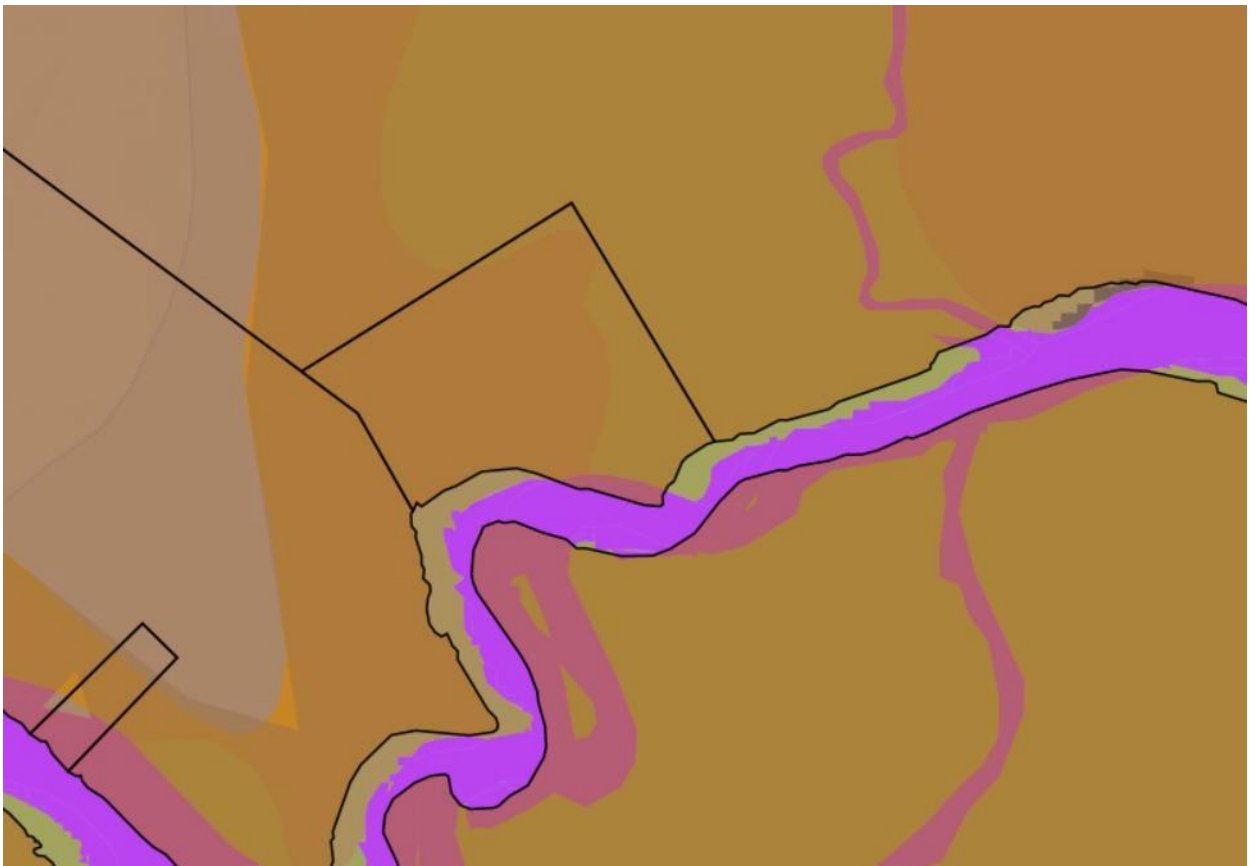


Imagen 014- Ministerio de Ambiente- Áreas de Conservación.

El padrón 10976 se encuentra dentro de la Celda C20 que tiene las siguientes características:

Clasificación y estrategia adoptada por SNAP para el sitio en el período 2015 - 2020	La celda C20 corresponde a la Clase 5: Articulación con otras estrategias de conservación . Constituyen el conjunto de sitios de interés para el SNAP, que no son prioritarios para su ingreso al sistema. Las acciones sobre este grupo de sitios se orientan a establecer estrategias de conservación alternativas, en forma conjunta con otras instituciones públicas o privadas. Son sitios que deberán ser especialmente considerados en los procesos de evaluación de impacto ambiental, evaluaciones ambientales estratégicas, y procesos de ordenamiento territorial llevados a cabo por DINAMA, DINOT o los gobiernos departamentales. Asimismo estos sitios deberán considerarse áreas de interés en otras iniciativas privadas de conservación.
Status de área protegida	No aplica.
Instrumentos de planificación y gestión SNAP	No.
Otras estrategias de conservación DINAMA	- El sitio C20 forma parte de la Reserva de Biósfera Bañados del Este y del Sitio Ramsar Bañados del Este y Franja Costera.
Estudios elaborados por SNAP / DINAMA	- Monitoreo ambiental "Laguna Merín". ³
Otros estudios, propuestas o solicitudes de conservación de terceros	- Publicaciones y estudios sobre la Reserva de Biósfera Bañados del Este y el Sitio Ramsar Bañados del Este y Franja Costera disponibles en sitio web de PROBIDES. ⁴ - Áreas importantes para la conservación de aves de América-Uruguay. ⁵

Imagen 015- Ministerio de Ambiente- Áreas de Conservación. Celda C20

El río Cebollatí, eje central del paisaje, actúa como conector biológico y corredor ecológico entre los ambientes del interior continental y los sistemas acuáticos de la Laguna Merín, manteniendo una dinámica natural de crecidas y estiajes que sustenta una amplia diversidad de flora y fauna.

La vegetación natural corresponde principalmente a formaciones palustres y ribereñas, adaptadas a condiciones de humedad permanente o estacional:

El área de influencia del proyecto, correspondiente al sistema hidrológico del río Cebollatí y la Laguna Merín, se inserta dentro de la ecorregión de humedales del este del Uruguay, caracterizada por una elevada heterogeneidad ambiental y alta productividad biológica.

Se identifican las siguientes unidades ambientales principales:

Humedales y bañados

Los humedales constituyen el ambiente dominante del área, asociados a planicies de inundación, márgenes de cursos de agua y sectores deprimidos con anegamiento permanente o estacional.

Si bien el predio específico 10976 no se encuentra dentro de un área protegida formal, su entorno inmediato forma parte de este complejo de humedales interconectados existiendo una Celda con estrategia de conservación, dentro de esta Unidad están Ingresados al SNAP las siguientes especies con prioridad de conservación:

Fauna

La fauna del área es representativa del sistema de humedales de la cuenca de la Laguna Merín, destacándose una elevada diversidad de aves acuáticas y migratorias, así como mamíferos, reptiles y peces adaptados a ambientes húmedos.

- *Butia odorata*
- *Gomesa longipes*
- *Tillandsia stricta*
- *Trichocentrum pumilum*

Moluscos

- Caracol terrestre (*Drymaeus papyraceus papyrifactus*)
- Caracol de río (*Chilina parva*)

Peces

- *Mimagoniates inaequalis*-Mojarra
- *Mimagoniates inaequalis*-Mojarra
- *Pimelodus pintado* -Pintado
- *Heptapterus sympterigium* -Bagre anguila
- *Austrolebias charrua* -Pez anual
- *Austrolebias cheradophilus*- Pez anual
- *Austrolebias luteoflammulatus* -Pez anual
- *Austrolebias reicherti* -Pez anual
- *Austrolebias wolterstorffi*- Pez anual
- *Cynopoecilus melanotaenia* -Pez anual
- *Crenicichla punctata* -Cabeza amarga
- *Gymnogeophagus labiatus* -Castañeta

Reptiles

- *Acanthochelys spixii* Tortuga de canaleta
- *Calamodontophis paucidens* Culebra jaspeada
- *Anisolepis undulatus* Lagartija de los árboles
- *Boiruna maculata* Musurana

Aves

- *Cygnus melancoryphus* Cisne de cuello negro
- *Coscoroba coscoroba* Coscoroba
- *Tryngites subruficollis* Chorlito canela
- *Larus cirrocephalus* Gaviota capucho gris
- *Pyrrhura frontalis* Chiripepé
- *Limnornis curvirostris* Pajonalera de pico curvo
- *Spartonoica maluroides* Espartillero enano
- *Limnoctites rectirostris* Pajonalera de pico recto
- *Heteroxolmis dominicana* Viudita blanca grande
- *Emberizoides ypiranganus* Coludo chico
- *Sporophila palustris* Capuchino pecho blanco
- *Xanthopsar flavus* Dragón
- *Amblyramphus holosericeus* Federal
- *Calidris fuscicollis* Playerito rabadilla blanca
- *Volatinia jacarina* Volantinero
- *Sporophila cinnamomea* Capuchino corona gris
- *Gubernatrix cristata* Cardenal amarillo
- *Cistothorus platensis* Ratonera aperdizada
- *Polystictus pectoralis* Tachurí canela
- *Pluvialis dominica* Chorlo Pampa
- *Nycticryphes semicollaris* Aguatero

Mamíferos

- *Cryptonanus* cf. *chacoensis* Marmosa
- *Tamandua tetradactyla* Tamandúá
- *Leopardus wiedii* Margay
- *Nasua nasua* Coatí
- *Leopardus braccatus* Gato de Pajonal

Isla del Padre

A pocos kilómetros del predio, sobre la margen opuesta del río (Departamento de Rocha), se encuentra la Isla del Padre, un predio de aproximadamente 800 ha con 18 km de costa, que ha sido declarado Área de Conservación y Reserva Departamental por la Junta Departamental de Rocha.

5.4.2.6. Intervenciones en el predio de implantación.

El área de implantación del proyecto (Padrón Rural N.º 10.976) presenta un **grado de transformación elevado** en comparación con las definiciones mencionadas, producto de la actividad agropecuaria extensiva e intensiva desarrollada históricamente en la zona.

El predio ha sido intervenido reiteradamente por la agricultura, principalmente mediante rotaciones de arroz bajo riego, pasturas temporales y cultivos de secano. Estas prácticas han modificado la estructura del suelo y reducido significativamente la cobertura vegetal natural.

En consecuencia, la cobertura actual está dominada por pastizales secundarios y vegetación herbácea de carácter antrópico, con escasa presencia de especies autóctonas. Los sectores más bajos, próximos al cauce del río Cebollatí, presentan comunidades palustres y herbáceas propias de ambientes inundables, como paja mansa (*Paspalum quadrifarium*), *Echinochloa* spp., junco (*Schoenoplectus californicus*) y totora (*Typha domingensis*).

Sobre la margen norte del río Cebollatí, en el tramo que bordea el predio, no existe monte nativo consolidado; la franja ribereña muestra una ausencia total de bosques naturales, habiendo sido sustituida por campos cultivados y vegetación espontánea de recuperación, con predominio de gramíneas y malezas pioneras.

El entorno inmediato mantiene un patrón similar: parcelas agrícolas activas, áreas de pastoreo, caminos rurales y canales de drenaje que fragmentan la vegetación natural. Solo en sectores más alejados hacia el oeste y sur del predio se conservan remanentes de vegetación palustre y arbustiva baja, asociados a depresiones o bañados estacionales.

5.4.2.7. Valor Arqueológico

En el área directa de implantación del proyecto —Padrón Rural N.º 10.976, Paraje Paso del Peludo, departamento de Treinta y Tres— no se registran evidencias arqueológicas ni sitios patrimoniales conocidos. La zona ha sido altamente intervenida por actividades agropecuarias, principalmente cultivos de arroz y ganadería extensiva, lo que ha modificado los horizontes superficiales del suelo y reducido la posibilidad de conservación de vestigios materiales.

A nivel regional, la cuenca baja del río Cebollatí y la franja occidental de la Laguna Merín presentan un potencial arqueológico moderado, vinculado a antiguas ocupaciones prehistóricas de grupos cazadores-recolectores y horticultores del Holoceno tardío. En particular, en sectores más al sur y este del sistema lagunar se han identificado sitios con material lítico y cerámico, asociados a contextos de bañados y terrazas fluviales, aunque no existen registros documentados en el área específica del padrón 10976.

El entorno inmediato del proyecto, constituido por planicies aluviales y zonas bajas periódicamente inundables, no reúne condiciones geomorfológicas típicas de asentamiento humano prolongado.

Por lo mencionado anteriormente y el grado de intervención del predio, no se encuentra valor arqueológico en el predio.

5.4.3. Medio Antrópico

El departamento de Treinta y Tres cuenta con una población de 47.706 habitantes, según el Censo 2023, lo que representa una disminución del 5,7% respecto al año 2011. En términos relativos, esta población equivale aproximadamente al 1,36% del total nacional, evidenciando su baja participación demográfica en el contexto país.

En línea con esta situación, su contribución al Producto Interno Bruto (PIB) nacional es también reducida, estimándose en torno al 1,2% del total, ubicándolo, junto con el departamento de Flores, entre los territorios de menor peso económico relativo en Uruguay.

La estructura económica departamental se sustenta predominantemente en el sector agropecuario, destacándose la ganadería vacuna, la producción arrocería y otros cultivos. A su vez, el sector terciario, compuesto principalmente por servicios locales, representa aproximadamente el 47% del Valor Agregado Bruto (VAB), aunque con baja diversificación y fuerte dependencia de la dinámica productiva primaria.

5.4.3.1. Área de influencia local

La zona específica de influencia del proyecto comprende principalmente dos localidades de pequeña escala:

- Gral. Enrique Martínez (La Charqueada), en el departamento de Treinta y Tres
- Cebollatí, en la margen opuesta del río, en el departamento de Rocha

Ambas localidades presentan poblaciones del orden de 1.500 habitantes, caracterizándose como centros urbanos de baja escala y funcionalidad limitada.

Sus economías locales se basan fundamentalmente en:

- la producción agrícola, particularmente el cultivo de arroz,
- la pesca artesanal,
- y, en menor medida, actividades vinculadas al turismo estacional, especialmente en La Charqueada.

5.4.3.2. Condiciones socioeconómicas

Los indicadores socioeconómicos de estas localidades reflejan un rezago relativo respecto a los promedios nacionales y departamentales, en concordancia con las dinámicas propias del interior profundo del país.

En particular:

- El promedio de años de educación de la población mayor de 25 años se sitúa aproximadamente dos años por debajo del promedio nacional, evidenciando limitaciones en el capital humano disponible.
- La tasa de desempleo, tanto en la ciudad de Treinta y Tres como en La Charqueada, se ubica por encima de la media nacional, lo que refleja restricciones en la generación de empleo local. En el caso de Cebollatí (Rocha), los niveles de desempleo son levemente inferiores al promedio nacional, aunque igualmente condicionados por la baja diversificación económica.
- Más del 40% de los hogares presenta al menos una Necesidad Básica Insatisfecha (NBI), valor significativamente superior al promedio nacional, que se sitúa entre el 25% y el 30%.
- En cuanto al acceso a servicios, particularmente conectividad a internet, se observan brechas relevantes, con niveles de cobertura más de 20 puntos porcentuales por debajo del promedio nacional.

En conjunto, estos indicadores evidencian la existencia de carencias estructurales en materia de capital humano, empleo e infraestructura social, lo que refuerza la pertinencia de iniciativas que promuevan el desarrollo económico local y la generación de empleo.

Caracterización sociocultural

Desde el punto de vista social y cultural, el área se caracteriza por comunidades de escala reducida, con fuerte arraigo territorial y una identidad vinculada tanto al medio natural como a las actividades productivas tradicionales.

En particular, se destacan:

- La relación histórica con el río Cebollatí, asociado a prácticas como la pesca artesanal y actividades recreativas.

- La presencia de dinámicas de turismo estacional, especialmente en La Charqueada, vinculadas al uso recreativo del entorno fluvial.
- Una identidad productiva fuertemente asociada al cultivo de arroz y la ganadería, que estructura la vida económica y social local.

Estructura etaria (contexto nacional)

A nivel país, según datos del INE (2023), la estructura etaria presenta la siguiente distribución:

- **0 a 14 años:** 19%
- **15 a 34 años:** 28%
- **35 a 64 años:** 38% (grupo predominante)
- **65 años y más:** en crecimiento sostenido

En el caso de Treinta y Tres, estas tendencias se expresan con mayor intensidad, observándose un proceso de envejecimiento relativo de la población, asociado a la migración de población joven y a la menor dinámica demográfica del territorio.

5.4.3.3. Uso del suelo actual

El padrón el cual se solicita la implantación por años fue explotado agrícolamente teniendo el fin de plantación de arroz. aprovechando las características inundables del terreno para el cultivo de arroz en sistemas de riego por inundación.

El arroz es, desde hace décadas, la principal actividad económica de la zona, complementada en segundo término por la ganadería bovina en campos altos y por la actividad forestal (plantaciones de eucaliptus) en áreas reducidas.

Asimismo, el turismo rural y ecológico ha cobrado importancia relativa: La Charqueada se ha posicionado como destino para pesca deportiva y deportes náuticos (canoa, remo) sobre el río Cebollatí, atrayendo un número creciente de visitantes cada verano. Esta oferta turística incipiente se complementa con la presencia de áreas naturales de interés (laguna Merín, bañados) y con eventos culturales locales.

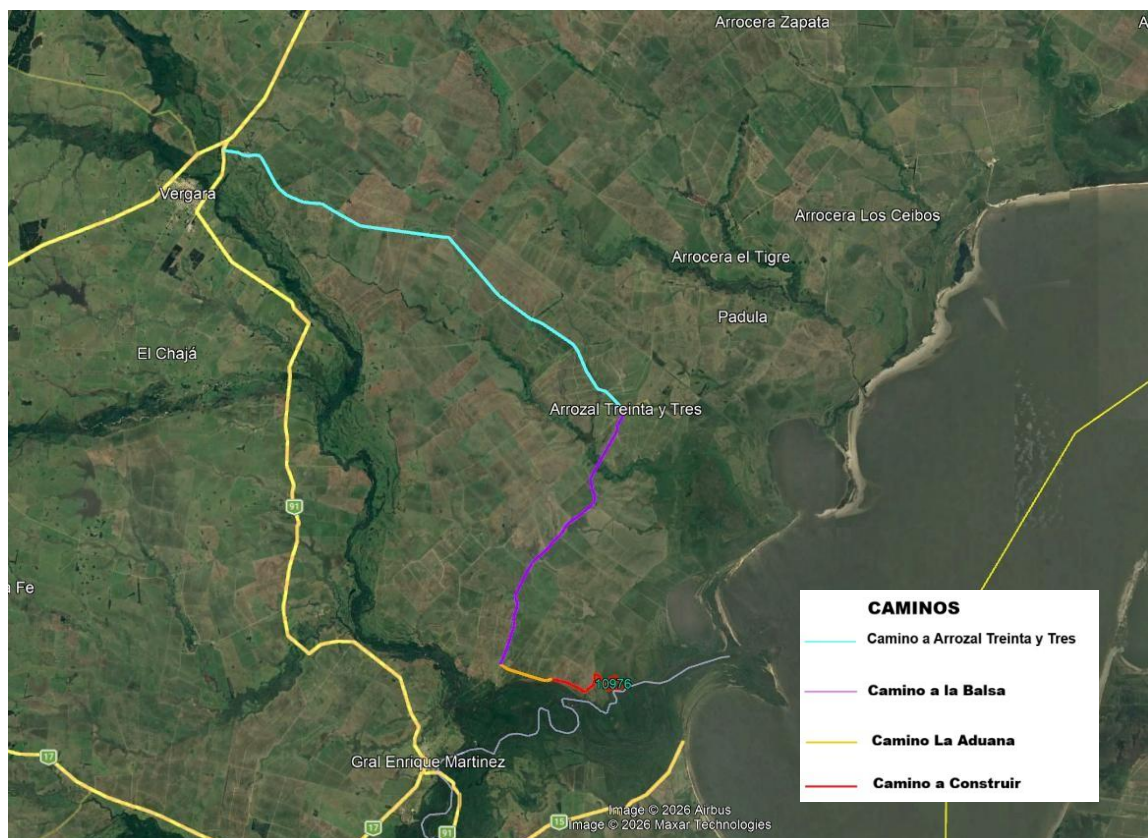
Actualmente el predio no contiene edificaciones permanentes, no existiendo asentamientos de población dentro o inmediatamente adyacentes al padrón; la vivienda más cercana se ubica a unos pocos kilómetros.

5.4.3.4. Infraestructura existente

Vialidad

La accesibilidad al predio y su conectividad con el resto del territorio son aspectos fundamentales para el éxito del nodo logístico.

Actualmente, el acceso principal se realiza desde Vergara por Ruta 91, Camino Arrozal Treinta y Tres, camino a la Balsa, camino La Aduana y senda de paso existente.



Conectividad

En términos de **conectividad aérea**, aunque no es un factor determinante para este proyecto, cabe mencionar que la ciudad de Treinta y Tres dispone de un pequeño aeródromo (Aeródromo de Treinta y Tres – “Armando Bervejillo”) que podría eventualmente ser utilizado para vuelos logísticos puntuales o traslado de personal. No obstante, el grueso de la comunicación será terrestre y fluvial.

Suministro de Energía Eléctrica

Actualmente, en el predio a implantarse el NLC carece de infraestructuras de servicios desarrolladas, dado su contexto rural. Los **servicios de energía eléctrica** alcanzan las localidades cercanas (La Charqueada y Cebollatí) mediante tendidos de UTE de media tensión; será necesario gestionar la extensión de la red eléctrica hasta el emplazamiento del puerto (lo cual es factible, considerando que la distancia desde La Charqueada es de ~11 km).

Se evaluará la capacidad de la red existente para abastecer la demanda adicional del puerto (iluminación, maquinaria, bombeo, refrigeración, etc.); por lo mencionado se está tramitando la Viabilidad de Conexión en UTE la cual será adjuntada a la brevedad.

Agua Potable

En cuanto al **abastecimiento de agua potable**, dada la ruralidad del padrón y su entorno no existe suministro de OSE.

Saneamiento

No existe saneamiento en la zona de implantación del NLC.

Gestión de Residuos

Dada la Ruralidad del entorno no existen residuos industriales ni tampoco domiciliarios.

En cuanto a **telecomunicaciones**, la cobertura celular en la zona es limitada pero existente (se capta señal de algunas operadoras en La Charqueada). Será importante dotar al proyecto de conectividad robusta. Un puerto moderno requiere sistemas de control, seguridad y gestión aduanera en línea, por lo que la disponibilidad de internet banda ancha es crítica. Este aspecto puede representar un beneficio colateral para la región, ya que la inversión en conectividad para el puerto podría extenderse luego a las comunidades cercanas, reduciendo brechas digitales.

6. SÍNTESIS TERRITORIAL

Desde una perspectiva técnica integral, la recategorización del suelo propuesta — de **Rural Productivo a Suburbano Logístico-Industrial**— para el padrón N° 10976 resulta **fundada, pertinente y viable**, en función de consideraciones territoriales, socioeconómicas, normativas y ambientales.

A continuación, se desarrollan los principales argumentos que sustentan esta conclusión:

6.1. Necesidad y oportunidad territorial

El departamento de Treinta y Tres presenta condiciones estructurales que evidencian la necesidad de diversificación económica y fortalecimiento de su infraestructura, reflejadas en indicadores socioeconómicos que se sitúan por debajo de la media nacional.

En este contexto, la implantación de un puerto y nodo logístico en el área de estudio responde a una estrategia de desarrollo territorial orientada a la descentralización y al reequilibrio regional, promoviendo la radicación de inversiones y la generación de empleo en una zona históricamente rezagada.

Asimismo, la localización del proyecto —sobre un curso fluvial navegable y en proximidad a la frontera con Brasil— constituye una oportunidad estratégica de inserción en circuitos internacionales de comercio, permitiendo capitalizar ventajas comparativas vinculadas a la conectividad fluvial, hasta el momento subutilizadas.

Los estudios realizados indican que el territorio presenta aptitud para albergar el proyecto, siempre que se implementen las medidas de manejo y mitigación correspondientes, en concordancia con la dinámica ambiental del sistema.

6.2. Compatibilidad con el ordenamiento territorial vigente

El proyecto se inscribe dentro de los lineamientos establecidos por la normativa de ordenamiento territorial a nivel nacional y departamental, que **prevé y promueve la localización de equipamientos logístico-industriales en áreas estratégicas, fuera de las manchas urbanas consolidadas**.

En este marco, la recategorización mediante un Programa de Actuación

Integrada Complementario (PAIC) constituye el instrumento previsto por la Ley N° 18.308, otorgando legitimidad institucional al proceso de transformación territorial propuesto.

Asimismo, la iniciativa se alinea con los principios de **desarrollo sostenible**, al procurar un equilibrio entre:

- crecimiento económico,
- inclusión social (generación de empleo local y capacitación),
- y protección ambiental (enfoque preventivo y medidas de mitigación).

Cabe destacar, además, el **respaldo institucional a nivel departamental**, expresado mediante la declaración de interés departamental por parte de la Junta, lo que refleja un consenso respecto a la conveniencia pública del proyecto.

6.3. Impacto social

El proyecto prevé:

- **60 empleos directos permanentes**
- **180 empleos indirectos**

Lo que representa un impacto significativo en el contexto local, contribuyendo a:

- reducir el desempleo
- mejorar ingresos
- dinamizar la economía

Se destaca el compromiso de priorizar la contratación de **mano de obra local (aprox. 80%)**, lo cual refuerza su contribución al desarrollo territorial.

6.4. Viabilidad ambiental

Si bien el proyecto introduce una actividad logístico-portuaria en un entorno ambientalmente sensible, las evaluaciones preliminares no identifican impactos de carácter insalvable, los cuales serán desarrollados en el informe Ambiental Estratégico.

Los principales efectos potenciales —tales como:

- incremento de ruido,
- movimientos de suelo,
- aumento del tránsito fluvial,

- interacción con fauna acuática—

pueden ser mitigados mediante medidas específicas, incluyendo:

- barreras acústicas y visuales,
- planes de gestión de obra,
- monitoreo de calidad de agua,
- programación de actividades en función de ciclos biológicos.

Adicionalmente, el predio presenta un **grado de intervención previa elevado**, con ausencia de coberturas boscosas significativas, lo que reduce la sensibilidad ecológica directa del sitio.

El proyecto podría asimismo generar **externalidades ambientales positivas**, tales como:

- recuperación de sectores de monte ribereño,
- mejora en la gestión de efluentes,
- reducción de emisiones mediante transferencia modal hacia transporte fluvial.

6.5. Infraestructura y logística regional

La recategorización permitirá incorporar al territorio **infraestructura logística de escala regional**, fortaleciendo la capacidad del sistema portuario nacional e integrando la operativa con el sistema brasileño.

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, la concentración de la actividad en un nodo planificado resulta preferible frente a escenarios de desarrollo disperso, permitiendo:

- control de impactos,
- eficiencia en infraestructura,
- gestión pública ordenada.

7. Conclusión técnica

La recategorización del padrón N° 10976 se encuentra **sólidamente fundamentada desde el punto de vista territorial, socioeconómico y ambiental**, constituyendo una intervención coherente con los lineamientos de ordenamiento territorial vigentes.

El instrumento PAIC permite canalizar esta transformación de forma planificada, garantizando:

- seguridad jurídica
- control institucional
- integración territorial

Se concluye que el cambio de categoría de suelo es **técnicamente procedente y recomendable**, condicionado a la implementación de las medidas y salvaguardas establecidas.