

MEMORIA DE INFORMACIÓN

PAI PROYECTO HUERTAS

MEMORIA DE INFORMACIÓN

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el Programa de Actuación Integrada, realizado con el fin de viabilizar la transformación del suelo para la Unidad de Actuación 1 ubicada dentro del ámbito del APT 2 del Plan Parcial de Camino de los Horneros (en adelante PPCH), Canelones.

La pieza correspondiente a la Unidad de Actuación 1 (UA1) está conformada por los padrones 53922, 53300, 53295 y 53025 N° Sección Catastral 20, Municipio Ciudad de la Costa.

La UA1, mencionada en todo el documento, coincide con el ámbito del PAI.

Los padrones 53922, 53300, 53295 y 53025 constituyen la totalidad de la UA1 y la transformación de categoría de suelo (mediante este PAI) se concretará únicamente para ellos.

Ver Lámina 02.

El sector de suelo definido en el PPCH, como APT 2 se encuentra caracterizado como Suelo Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano de baja densidad: será de Uso Preferentemente turístico y Residencial de Baja Densidad de Ocupación, turístico, recreativo y servicios compatibles.

Para lograr la transformación, este territorio será dotado de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos previstos.

PLAN CAMINO DE LOS HORNEROS:

El PLAN PPCH es un instrumento de ordenamiento territorial ya aprobado para el Departamento de Canelones, por Resolución 17/01882, se otorga la aprobación previa del citado Plan y se dispone la realización de la Audiencia Pública del avance del mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; en la actuación 26 del expediente 2015-81-1010-00911, la Secretaría de Planificación informa que habiéndose redactado el documento final adjunto en la misma actuación, el mismo se encuentra en condiciones de solicitar la aprobación definitiva, habiendo cumplido con todas las instancias previas establecidas en la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente por Resolución 961/2017 del 30/6/2017, anexada en actuación 26 del referido expediente emite en forma favorable informe de correspondencia y por Resolución Ministerial 924/2017 del 29/6/2017, aprueba la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan en cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo final del Art. 25 de la citada Ley.

Vale destacar que el PAI que se desarrolla en estos documentos se encuentra enmarcado en lo estipulado por el PLAN PPCH para el APT 2 respetando en su totalidad las condicionantes de uso, diseño y de ocupación del suelo así como las infraestructuras necesarias propuestas.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO – APT2 – UA 1

El territorio proyectado como Unidad de Actuación 1, está ubicado sobre 15 ha de terreno dentro del APT 2 de Camino de los Horneros.

El área de intervención cuenta con el Atributo Potencialmente Transformable, lo que brinda como marco la posibilidad / oportunidad de realizar ajustes no estructurales en el planteo del PPCH.

Puede interpretarse en el desarrollo de la UA1 la pertinencia de una aproximación intencionada y con mayores especificaciones que la definida en la elaboración del PPCH. Si bien el PAI se basa en los parámetros definidos a priori en el PPCH, el desarrollo del mismo permite profundizar en la propuesta específica y sobre todo en el ajuste y definición final de sus parámetros, siempre con la finalidad de concretar las Líneas Estratégicas del PPCH.

Una Actuación Integrada refiere a un sistema de acciones planeadas, programadas y ejecutadas dentro de un perímetro delimitado formalmente en suelo transformable, mediante una gestión asociada que establece la vinculación legal de las parcelas. Abarca acciones físicas, jurídicas y económicas, e involucra a los propietarios urbanizadores y a la Intendencia. Obliga a la distribución equitativa de cargas y beneficios e impone la participación pública en las valorizaciones.

Las Actuaciones Integradas responden a la necesidad de transformar de forma intensiva determinadas áreas del territorio, urbanizar e integrar a la ciudad un sector de suelo rural transformable, lo que incluye definir trazado y parcelario establecer una normativa detallada, proyectar y construir las infraestructuras.¹

Específicamente en los padrones 53922, 53300, 53295 y 53025 se elabora el proyecto **“Huertas de los Horneros”**, que apunta a integrarse al entorno existente a través de sus áreas verdes y de esparcimiento (canchas de tenis, juegos para niños, huertas), insertando el programa residencial en el verde, siguiendo las pautas urbanísticas que se recomienda para toda la UA1.

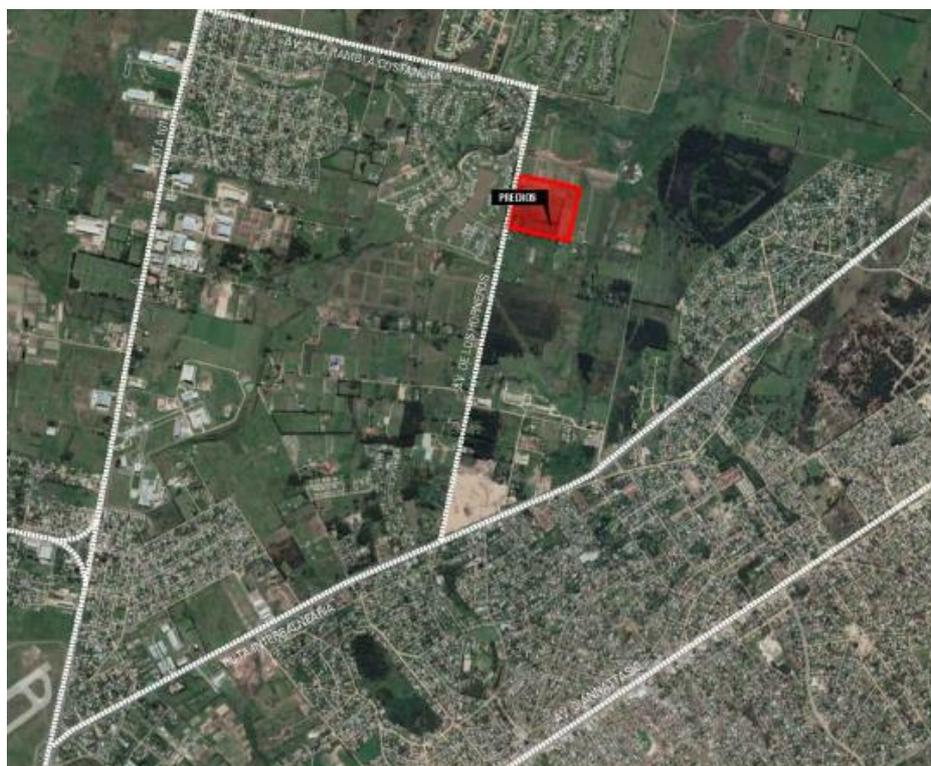


Figura 1: Ubicación del área comprendida (Google Earth)

¹

Guía Metodológica de las Herramientas de Gestión Territorial. MVOTMA. OPP. 2017.

Formalmente este instrumento se promueve por el desarrollo de los padrones 53922, 53300, 53295 y 53025, localidad Catastral Canelones, Barros Blancos, ubicado en la Sección Catastral 20, Municipio Ciudad de la Costa, con frente a Calle Camino de los Horneros; **propiedad de ALL INC, RUT: 218403120018**, con domicilio Camino de los Horneros Km 2.5; donde se desarrollara el proyecto **“Huertas de los Horneros”**.

Estos padrones donde **se efectiviza el cambio de uso del suelo**, ocupan el **100% de la UA1 ALL INC** se ha presentado como emprendatario privado interesado en gestionar y llevar adelante en esta instancia el desarrollo de este PAI.

Tabla 1: Listado de padrones y áreas

Padrón	Área (m2)
53922	6Ha207m2
53300	3ha
53295	3Ha
53025	3Ha917m2
Total	15ha 1124m2

MARCO LEGAL Y CONTEXTO PLANIFICADOR

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

MARCO NORMATIVO NACIONAL

- Constitución de la República Oriental del Uruguay.
- Código Civil de la República Oriental del Uruguay.
- Ley Regulación Derecho al Acceso a la Información Pública, N° 18.381 del 7 de noviembre de 2008 y sus decretos reglamentarios.
- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; N° 18308 del 18 de junio de 2008, y sus modificativos.
- Código de Aguas, Decreto-Ley N°14.859 del 15 de diciembre de 1978, en particular el artículo 74.
- Ley Medio Ambiente, Ley N°16.466 del 26 de enero de 1994 y decretos reglamentarios.
- Ley de Protección del Medio Ambiente Ley N°17.283 del 28 de febrero de 2000 y decretos reglamentarios.
- Ley N° 19525 Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
- Ley N°18.367. Afectación de áreas de circulación y acceso a espacios públicos en suelos de caracterización urbana. modificación del inciso final del artículo 48 de la ley n° 17.292 en la redacción dada por el literal c) del numeral 3) del

artículo 83 de la ley nº 18.308. Detalla particularmente en su Artículo 1: En los suelos de categoría suburbana, definida en la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, cuando las directrices departamentales, planes locales, planes parciales o programas de actuación integrada elaborados en aplicación de la misma (artículos 16, 17, 19, 20 y 21) así lo establezcan, se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento en propiedad horizontal.

- Programas Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible.
- “Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial para el área Metropolitana” (decretos: Decreto Nº 26 de 18/08/2011 de la Junta Departamental de Canelones.
- Decreto Nº 33.830 de 15/08/2011 de la Junta Departamental de Montevideo.
- Decreto Nº 3.065 de 12/08/2011 de la Junta Departamental de San José.
- Decreto Nº 321/2011 de 09/09/2011 del Poder Ejecutivo.

MARCO NORMATIVO DEPARTAMENTAL

- Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
- Plan Estratégico Canario.
- Sistema Departamental de Áreas Protegidas.
- Plan Estatégico de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Ciudad de la Costa (CostaPlan).
- Plan Parcial de Nicolich y Ruta 101.
- PLAN PARCIAL DE CAMINO DE LOS HORNEROS.

Lineamientos PPCH / PAI. De lo general a lo particular

Si bien el PAI se basa en los parámetros definidos a priori en el PPCH, el desarrollo del mismo permite profundizar en la propuesta específica y sobre todo en el ajuste y definición final de sus parámetros, siempre con la finalidad de materializar las Líneas Estratégicas del PP.

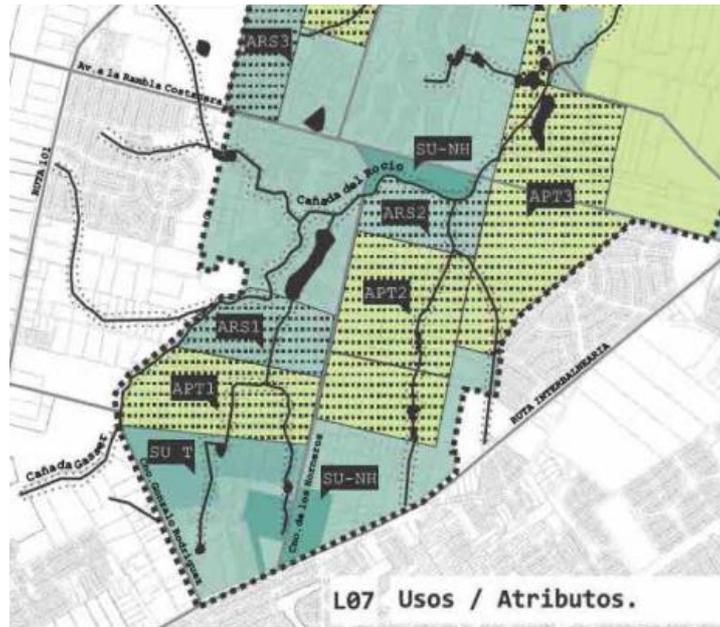


Figura 2: Ubicación del área. APT 2 (PPCH)

Ámbito de influencia del PAI

Desde el punto de vista ambiental, el ámbito de influencia del PAI en estudio se considera que se extiende por fuera de su área de actuación. El ámbito global del área en la que se encuentra inserta, se presenta como una pieza con importantes vínculos a nivel metropolitano y departamental. Estos se consolidan a partir de dos grandes sistemas: por una parte el sistema natural y de áreas verdes metropolitano y por otra parte el sistema vial de escala metropolitano y nacional, conformado por las Rutas 101, 102, 8 e Interbalnearia.

La situación geográfica particular con proximidad a áreas urbanizadas de mayor escala, habilita a posicionarla como unidad de atracción a intereses de tipo público y privado.

Se busca el énfasis en la identidad local en su proyecto y su promoción.

Potencialidades de la zona

- Pertener al área metropolitana de Montevideo, con muy fácil acceso a servicios comerciales, viales, educativos y de asistencia a la salud.
- Entorno natural, resaltando la calidad del paisaje y la tranquilidad de la zona.
- Rápida conectividad hacia Montevideo y hacia el Este y Norte a través de Rutas Nacionales cercanas al territorio.

SOBRE EL ÁREA INMEDIATA ⁽²⁾

Desde un abordaje social

El ámbito de aplicación del Plan Parcial Camino de los Horneros, está ubicado en una zona metropolitana y corresponde a la jurisdicción de tres municipios (Pando, Nicolich y Ciudad de la Costa). Se caracteriza por ser una zona rural con variedad de usos (productivos, residenciales y recreativos) y una pequeña dimensión. Simultáneamente

² Información tomada del PPCH

integra la microrregión 5 definida en el Plan Estratégico Canario con vocación turística-residencial junto con Ciudad de la Costa y Paso Carrasco.

El territorio de intervención está compuesto por las localidades (según definición INE) de Villa El Tato, Cumbres de Carrasco, Haras del Lago, Quinta Los Horneros, Las Higuieritas, Lomas de Carrasco, Carmel, La Asunción, Quintas del Bosque, Altos de la Tahona, Colinas de Solymar, Villa Aeroparque y una fracción de Colonia Nicolich y Solymar. El resto del territorio es definido como zona rural dispersa.

En la zona residen de 14.037 personas. Casi 6% de la población reside en zona rural, es decir, población dispersa que no reside en zonas amanzanadas.

Sistema hídrico

La zona de estudio se ubica dentro de la cuenca del arroyo Pando. La misma, con una superficie de 14,3 km² representa el 1,4% de la cuenca en la que está inmersa.

En líneas generales se menciona que las calles que conforman la trama vial de la pieza de estudio tienen un perfil rural de drenaje, conformado por cunetas a ambos lados de la caminería vial. No existe sistema de drenaje pluvial mediante colectores públicos.

La pieza territorial es atravesada por dos cursos de agua afluentes al arroyo Pando, estos son: el arroyo de Escobar y la cañada sin nombre.

El arroyo de Escobar presenta varias ramificaciones en la zona de estudio, en su mayoría de flujo permanente existiendo algunos tramos de aporte intermitente; éstos últimos, dependiendo de la presencia de lluvias más importantes.

Considerando Cno. de los Horneros como eje vial principal de la pieza de estudio, ambos cursos de agua lo cruzan en el sentido oeste – este. Por tanto, si consideramos como punto de cierre los cruces de estos cursos de agua con dicho camino, se identifican 3 subcuencas que en líneas generales tienen como límite territorial la Ruta 101, la ruta Interbalnearia y Cno. de los Horneros.

Si bien al Norte de la pieza territorial existen algunas cañadas que desaguan directamente al arroyo Pando, la mayor parte del territorio al Este del camino los Horneros dirige sus escurrimientos al arroyo de Escobar.

Sobre este sector se ubica la planta de tratamiento de líquidos residuales de OSE. Los líquidos tratados en la planta son bombeados hasta un emisario subacuático que vierte al Rio de la Plata y por tanto, no habría aporte de estos líquidos a la cuenca de estudio.

En el caso de **nuevos fraccionamientos habitacionales**, el FOV se regula según Tabla de caracterización, uso, afectaciones y normas (PPCH). En los casos en los que el valor sea menor, el proyecto deberá contar con medidas de amortiguación de caudales previo a la descarga por fuera del predio. Se entiende por proyectos de amortiguación, la construcción de estructuras que reciban los caudales excedentes y los lamine para que el escurrimiento final cumpla las restricciones establecidas.

Abastecimiento de agua potable

Toda la zona cuenta con el servicio de agua potable. Particularmente para los barrios que se manejan como propiedad horizontal se dejó prevista una única conexión de abastecimiento por predio, aunque en algún caso se gestionó alguna más.

Saneamiento

Respecto al servicio de saneamiento, exceptuando casos puntuales, no existe ni tampoco está en proyección infraestructura de colectores públicos para brindar el servicio. Por tanto, cada generador debe gestionar sus efluentes mediante sistemas estáticos de saneamiento (pozos impermeables o fosas sépticas) y su posterior vaciado mediante barométricas.

Existe una línea de impulsión a lo largo de Cno de los Horneros, la cual transporta efluentes desde Pando hacia la planta de tratamiento ubicada dentro de la pieza territorial del PPCH.



Figura 3: Ubicación del sistema de saneamiento

Servicio de recolección de residuos

La Intendencia de Canelones brinda el servicio de recolección de residuos en la zona con frecuencia 3 días a la semana. Asimismo, los barrios de la Tahona contratan de forma particular el servicio de recolección diaria a una empresa gestora de residuos.

En ambos casos el destino final de los residuos es enterramiento en el vertedero de Cañada Grande.

Infraestructura eléctrica

Toda la zona cuenta con servicio de energía eléctrica provista por UTE

Paisaje

La matriz paisajística de la pieza se compone de una superficie predominantemente verde con especies vegetales de mediano porte y con altimetrías variables.

Interesa preservar la cromaticidad del paisaje, así como potenciar el paisaje nocturno.

Infraestructura vial

Mejora de la conectividad Este-Oeste a nivel nacional y metropolitano, ofreciendo condiciones seguras a la población del área. Desarrollo de la conectividad Norte-Sur interna, habilitando nuevos espacios para otros modos de circular y acondicionando las vías para los mismos, ciclistas y peatones.

Movilidad Restringida

La movilidad en la pieza se da fundamentalmente en vehículos motorizados y privados (autos y motos). El transporte público es mínimo, contándose solo con la línea 759 que une Pando y El Pinar. La infraestructura existente no facilita el traslado a pie o en bicicleta. Existe una tensión latente conformada por el eje de Cno de los Horneros, su dinámica y su previsión de ensanche a 30 m. Necesidad de complementación de viario transversal Este-Oeste.