



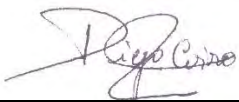
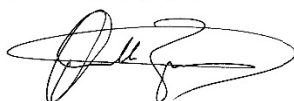



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA - APT 1 - PPCH
ACRES ECOBARRIO

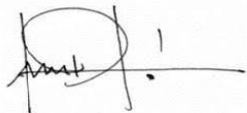
Febrero 2022

Programa de Actuación Integrada APT 1


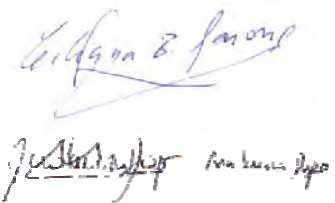
Equipo Técnico del PAI

Mg. Arq. Carolina Lecuna - Responsable del PAI / EAE	
Mg. Ing. Gabriel Díaz (DICA) Enfoque Hidráulico Ambiental / Saneamiento / EAE	
Ing. Diego Coiro - Enfoque vial y de accesibilidad	
Ing. Agrim. Rafael Boix – Estudio BOIX / Agrimensura	
Ing. Inti Carro	

Proyecto

Sitio Arquitectura - Arq. Fernando Pereira	
--	--

Propietarios

Padrones 55054 - 55055 - 55056 - 55529 - 55551 - 59746 - 59747 - 59748 - 59749 - 59750 - 59751 - 59752 - 59753.	
Padrón 55946	

Técnico Responsable: Mg. Arq. Carolina Lecuna

Arq. Alejandra Poey

Arq. Lorena Ramírez

Técnicos Asesores:

Ing. Gabriel Díaz

Ing. Diego Coiro

Ing. Rafael Boix

Ing. Inti Carro

Proyecto: Sitio Arquitectura / Arq. Fernando Pereira

MEMORIA DE INFORMACIÓN

PAI ACRES ECOBARRIO

Febrero 2022

MEMORIA DE INFORMACIÓN

DELIMITACIÓN Y PROPIEDAD DEL ÁMBITO – APT1

El presente documento contiene el Programa de Actuación Integrada (PAI), realizado con el fin de viabilizar la transformación del suelo para el ámbito ubicado dentro del APT 1 (Atributo Potencialmente Transformable 1) del Plan Parcial de Camino de los Horneros decreto 0007/017 (en adelante PPCH), Canelones.

El sector de suelo definido en el PPCH como APT 1, se encuentra caracterizado en la actualidad como suelo Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano de baja densidad, el cual será de uso preferentemente turístico, recreativo, residencial de baja densidad de ocupación y servicios compatibles.

El Ámbito de Actuación está conformado por los padrones N° 55054, 55055, 55056, 55529, 55551, 59746, 59747, 59748, 59749, 59750, 59751, 59752, 59753, 55946, 54996.

Formalmente, este instrumento se promueve para el desarrollo de los padrones antes mencionados, ubicados en el Municipio de Ciudad de la Costa, Sección Catastral 20, con frente a Camino de los Horneros, donde se desarrollará el proyecto “Acres Ecobarrio”.

El total de padrones involucrados es de 15 y pertenecen a 3 propietarios diferentes:

- COMPAÑÍA DE INVERSIONES METROPOLITANAS S.A. (CIMSA S.A.), RUT: 213950980018, es propietario de los padrones N° 55054, 55055, 55056, 55529, 55551, 59746, 59747, 59748, 59749, 59750, 59751, 59752, 59753. Se presenta como emprendatario privado interesado en gestionar y llevar adelante este PAI.
- Ana Laura Dago Gaione y Liliana Teresa Gaione Mazzone, son las propietarias del padrón 55946. Se presentan como emprendatarias privadas interesadas en gestionar y llevar adelante este PAI.
- El padrón N° 54996 se incluye dentro del Ámbito de actuación del PAI.¹

Se grafica en Lámina **L01 – Delimitación del Ámbito de Actuación.**

Para lograr la transformación, este territorio estará 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.

El área de intervención cuenta con el atributo potencialmente transformable, lo que brinda como marco la posibilidad / oportunidad de realizar propuestas normativas en el planteo del Plan.

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.

¹ Artículo 21, Ley de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible 18308.

La Intendencia Municipal podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta, según los criterios establecidos en la Ordenanza Departamental.

La elaboración por iniciativa privada únicamente podrá autorizarse cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su ejecución, todo ello en arreglo a lo que establezca la Ordenanza Departamental correspondiente.

MARCO LEGAL Y CONTEXTO PLANIFICADOR

Se enuncia el marco normativo necesario para la realización del presente programa de actuación integrada basado 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.
- 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.
- 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.
- Programas Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible.
- “Estrategias regionales de ordenamiento territorial para el área metropolitana” (decretos: Decreto N° 26 de 18/08/2011 de la Junta Departamental de Canelones.
- Decreto N° 33.830 de 15/08/2011 de la Junta Departamental de Montevideo.
- Decreto N° 3.065 de 12/08/2011 de la Junta Departamental de San José.
- Decreto N° 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 Estratégico de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Ciudad de la Costa (Costa Plan).
- Plan Parcial de Nicolich y Ruta 101
- PLAN PARCIAL DE CAMINO DE LOS HORNEROS

ÁREA DE INFLUENCIA DEL PAI

Desde el punto de vista ambiental, el área de influencia del PAI excede su ámbito de actuación. El área de territorio en la que el ámbito se encuentra inserto, 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 metropolitana 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 para el proyecto y su promoción en la identidad local.

Potencialidades de la zona

- Pertenecer al área metropolitana de Montevideo, con muy fácil acceso a servicios comerciales, viales, educativos y de asistencia a la salud.
- Potencialidad evidente en su soporte natural, tranquilo y caracterizado por la calidad paisajística y ambiental.
- Rápida conectividad hacia Montevideo y hacia el Este y Norte a través de rutas nacionales.

Desde un abordaje social

El PPCH se enmarca en la 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). Integra la Microrregión 5 definida en Plan Estratégico Canario, de vocación turística – residencial, junto con Ciudad de la Costa y Paso Carrasco.

El territorio inmediato 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, La Tahona (Altos de la Tahona, Mirador de La Tahona, Lomas de La Tahona, Toscana de la Tahona, Viñedos 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 14.037 personas.²

Sistema Hídrico

El ámbito cuenta con una superficie total de 13 ha 1987 m² y es atravesado por una cañada afluente del Arroyo Escobar, el cual desemboca en el Arroyo Pando.

El proyecto prevé un fraccionamiento de lotes residenciales, además de la construcción de un Hotel (50 habitaciones), un Club House y un Centro de Interpretación del Ecobarrio.

Actualmente el predio no cuenta con superficies impermeabilizadas, encontrándose totalmente cubierto de vegetación natural. Se desea generar el menor impacto posible sobre el drenaje de la zona por lo cual se deberá mitigar el exceso de agua pluvial generada con respecto a la situación actual a fin de reducir el posible impacto en la escorrentía agua abajo del emprendimiento.

²Memoria de Información Plan Parcial Camino de los Horneros (2017)

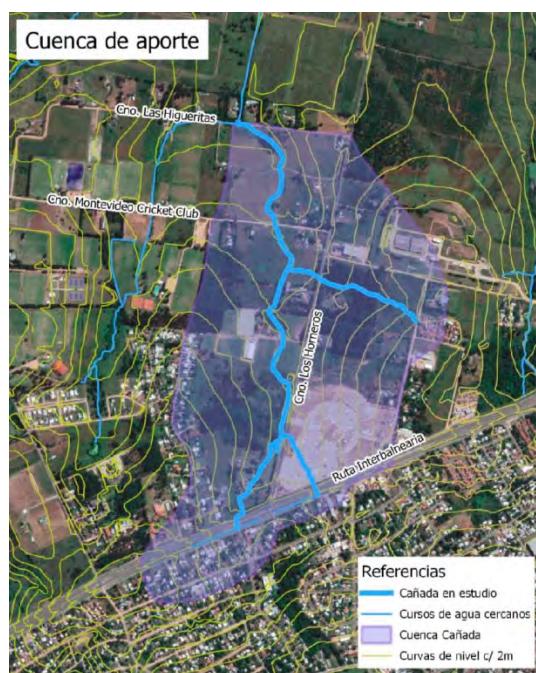


Figura 01. Cuenca de Aporte del Ámbito

El PAI cuenta con un estudio hidráulico que brinda la base donde se propone el área a ser urbanizada.³

Según las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible: “se clasificará como suelo no urbanizable aquellas áreas urbanas inundables con período de retorno menor a 100 años”.

Con tal motivo se realizó un estudio de la cañada, con el fin de determinar el área inundable asociada. Se estudiaron las curvas de inundación correspondientes a un período de retorno de 25, 50 y 100 años.

Desde el punto de vista ambiental se destaca que este curso de agua forma parte de las nacientes de la cuenca del Arroyo Pando y que en su pasaje dentro del predio posee una alta naturalidad.

El tramo de la cañada tiene más de 400 metros de longitud representando un corredor biológico de importancia para la conservación de especies de vegetación nativa acuática, herbácea y arborescente propia de bañados y bosques ribereños de la zona. La cañada y su servidumbre representan un bien de interés ambiental departamental destacado en el PPCH. En el mismo sentido, en el marco del proyecto se reconoce este espacio de 1,3 ha de superficie con un alto potencial de valorización y conservación de la vegetación nativa existente.⁴

Abastecimiento de Agua Potable

Toda la zona cuenta con 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.⁵

³ Información extraída del Anexo Proyecto Hidráulico de Red de Drenaje Pluvial.

⁴ 10.1 Bien de Interés Ambiental Departamental. 10.1.1 Cañadas. Se declara a las cañadas del área de actuación del plan como Bien Ambiental de Interés Departamental. Se establece para las cañadas un faja de afectación “non edificandi” de 15 metros para cada lado de cada margen. Las márgenes de los cursos de agua, desempeñan un rol importante durante eventos de crecidas como planicies de inundación. Todos los propietarios de terrenos que contengan cañadas o lagos estarán obligados a realizar las acciones que aseguren la calidad del agua así como su conservación como corredor biológico.

⁵ Memoria de Información Plan Parcial Camino de los Horneros (2017).

Saneamiento

El ámbito de actuación específica del PAI se encuentra dentro del Grupo 1 pautado por el PPCH. Este grupo lo conforman los padrones a ambos lados de Cno. de los Horneros y hacia el sur de la pieza territorial. Por su cercanía a los puntos de descarga y la topografía local, a este grupo se le debe exigir saneabilidad, la conexión al sistema público de colectores, asegurando que los efluentes sean transportados hacia la planta de tratamiento. Dentro de este grupo, existe infraestructura que actualmente da servicio a varios de los barrios allí instalados y además, brinda la posibilidad de conectar (por gravedad o bombeo) a los terrenos que en el futuro se urbanicen.

Servicio de recolección de residuos

La Intendencia de Canelones brinda el servicio de recolección de residuos en la zona con una frecuencia de 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 el enterramiento en el vertedero de Cañada Grande.⁶

Paisaje

La topografía del ámbito es ondulada, diferenciándose dos áreas bien caracterizadas, como son la cañada y el bosque, que en conjunto pueden formar parte de un sistema de uso de suelo relacionado a las áreas de carácter público o semipúblico.

La caminería interna del proyecto, en su trazado prioriza el valorizar las vistas a la cañada y los puntos singulares, establecer una distancia óptima entre los elementos a edificar, atender el correcto escurrimiento del terreno, armonizar un trazado orgánico que aporte en la construcción de un paisaje artificial y ponga en valor el sector de paisaje natural.

La matriz paisajística de la pieza se compone de una superficie predominantemente verde con especies vegetales de mediano porte y con altimetrías que varían desde cota 46 m a la cota 10 m y que responden a las cuencas hidrográficas de los cursos de agua.

Se detectan algunos puntos sobre Camino de los Horneros donde las aperturas visuales resultan destacadas y pasibles de cuidado. La vegetación se basa mayormente en ejemplares de mediano porte hacia Camino de los Horneros, con ejemplares incorporados en el último tiempo como parte del diseño paisajístico de los clubes de campo, volviéndose más originaria hacia el norte de la pieza, con ejemplares de mayor porte o con vegetación agreste en la zona de Villa El Tato. El borde de los cursos de agua presenta, en los sectores más alejados de las zonas ocupadas, características de monte ribereño.

Este paisaje, prestador de servicios ecosistémicos, entendido como área de oportunidad, como recurso turístico, cultural, recreativo en sí mismo, expuesto a alteraciones y modificaciones permanentes por sus condiciones y usos, es definido en esta pieza desde fragmentos paisajísticos identitarios. Fragmentos que resultan en relación a toda la pieza, patrones indispensables para la definición de una nueva ruralidad, esa que mixtura el cuidadoso diseño de los jardines, la naturalidad descontrolada extramuros, el campo liso de las áreas deportivas y la geometría verde

⁶Información extraída del Plan Parcial Camino de los Horneros.

*de las superficies productivas. Esta condición de nueva ruralidad alimenta a su vez la atracción residencial particular del sector.*⁷

Infraestructura Vial

Cno. de los Horneros es la vía principal de acceso y conexión Norte - Sur.

Dado que a la fecha esta conectividad Norte - Sur es la única con pavimento firme, concentra el mayor flujo de tránsito de entrada y salida como también pasante. Esto sucede aún cuando este recorrido no implica el menor tiempo o menor distancia al destino, pero la precariedad en la infraestructura de las otras vías, que aún son de Tosca, hacen que se usen muy poco en relación a Cno. de los Horneros.

Por lo tanto si bien es necesario y está en el PPCH su ampliación del ancho de los carriles vehiculares y ampliación a 4 carriles en sector de intersección con Ruta Interbalnearia, es de la misma importancia mejorar el estándar de estas otras vías de conectividad Este - Oeste como son Cno. Los Aromos (Av. Rambla Costanera) y Cno. Al Paso Escobar, desde Ruta 101 hasta Ruta Interbalnearia. En estos dos últimos casos las fajas públicas existen o están previstas en los desarrollos de los Barrios, como muestra la Lámina Movilidad y Conectividad y el Anexo Infraestructura Vial.

El emprendimiento Acres Ecobarrio cuenta con la ventaja de estar ubicado entre dos caminos, Cno. de las Higuieritas y Cno. Montevideo Cricket Club, los cuales se conectan hacia el oeste con Cno. Gonzalo "Gonchi" Rodríguez.

CAMBIO DE LA COYUNTURA

La coyuntura global económica mundo / país / región para realizar desarrollos en el escenario actual difiere del marco país en el que se diseña el PPCH.

En la actualidad, nos encontramos en un momento de transición con la llegada de un nuevo gobierno y nuevas herramientas para la promoción de inversiones privadas, en ocasiones en conjunto con la inversión pública para la generación de empleo y mejora del bienestar general.

En un contexto evidentemente afectado por consecuencia del descenso en la actividad económica a nivel mundial, producto de la situación sanitaria, es que fue publicado el Decreto N°138/020 al amparo de la Ley de Inversiones N°16.906, en el cual se promueven actividades relacionadas a la construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas o vivienda y urbanizaciones de iniciativa privada correspondientes a proyectos de gran dimensión económica, que tengan por objetivo la urbanización de terrenos rurales o suburbanos, así como también el fraccionamiento y la construcción total o parcial de viviendas en dichos terrenos.

Frente a un mercado afectado pero en creciente búsqueda de nuevas inversiones y nunca en detrimento de las líneas estratégicas del PPCH, los proyectos que se concreten (como el que se promueve en este PAI), dinamizarán y potenciarán la pieza territorial hacia la imagen deseada.

Sin comprometer la calidad de vida urbana y la capacidad de carga de los ecosistemas cercanos, estos emprendimientos apuestan a la generación de una mayor diversidad y mixtura de usos, entre la residencia y los servicios asociados, las actividades económicas, los equipamientos, etc. proporcionando el contexto adecuado para que aumenten las condiciones de convivencia e intercambio social.

⁷Memoria de Información Plan Parcial Camino de los Horneros (2017)