

**REVISIÓN PARCIAL SUSTANCIAL PLAN PARCIAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO
SOSTENIBLE DE NICOLICH Y RUTA 101 – DECRETOS
DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE CANELONES
N°08/16 DE 24 DE JUNIO DE 2016, N° 00004/17 DE 23 DE
MAYO DE 2017 Y SUS MODIFICATIVOS.**

**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN / MAYO 2023
INTENDENCIA DE CANELONES**

I-CONSIDERACIONES GENERALES

I.I- INTRODUCCIÓN

La revisión parcial del Plan Nicolich y Ruta 101 se fundamenta en el estudio pormenorizado del borde del Arroyo Toledo en su intersección con la Ruta 102 a los efectos de definir el borde urbano en su límite con el área correspondiente al borde del arroyo Toledo.

Esta zona corresponde a los padrones rurales 54064, 54065, 54066 y 20413

I.II- FUNDAMENTACIÓN

El presente documento contiene la revisión Parcial del Decretos de la Junta Departamental de Canelones N° 0008/16 del 24 de junio del 2016 y 0004/17 del 23 de mayo de 2017 y su modificativo (0008/20 de 26 de mayo de 2020), referidos al Instrumento de Ordenamiento Territorial "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101", de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 24 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable promulgada el 18 de junio de 2008.

El Plan Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101, se define en el sistema de instrumentos de ordenamiento territorial canario como instrumento derivado del Costa Plan en el marco de lo dispuesto en la Ley 18.308.

La presente revisión sustancial parcial del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101, surge del permanente acercamiento al territorio, y de estudios pormenorizados de escalas más reducidas.

Respecto al padrón rural 20413 surge en foto aérea de año 2000 que la Escuela técnica de Aeronáutica ya se encontraba instalada, entendiéndose y reconociendo en dicho padrón no contiene usos rurales. Asimismo, no surge que hubiera uso productivo de los padrones rurales 54064, 54065, 54066; entendiéndose que los 4 padrones conforman una unidad de estudio territorial.

I.III- ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la presente revisión será el sector conformado por los padrones rurales 20413, 54064, 54065 y 54066 pertenecientes al Municipio de Nicolich.

AÑO 2000



RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO:

PADRÓN RURAL 20413, sector ARROYO TOLEDO:









PADRÓN RURAL 20413, sector ARROYO TOLEDO ENCUENTRO CON RUTA 102:



PADRÓN RURAL 20413, BORDE ESTE (CHATARRERA-AUTOPARTES):



PADRONES 54064, 54065 y 54066:



I.IV- ASPECTOS NORMATIVOS ACTUALES DEL ÁMBITO

Los padrones objeto de la presente revisión (20413, 54064, 54065, 54066) fueron categorizados por el decreto N° 0008/16 del 24 de junio del 2016 y 0004/17 del 23 de mayo de 2017, como rurales (artículo18). En el caso de los padrones 54064, 54065, 54066 poseen además el atributo de Potencialmente transformable (*Artículo 19. Suelos con Atributo Potencialmente Transformable.*). Asimismo perteneciente el 20413 a la Pieza N°14 (*Artículo 32. Pieza 14. RURAL BORDE DE BAÑADO, ARROYO TOLEDO*), y los padrones 54064, 54065, 54066 a la pieza N°12 (*Artículo 30. Pieza 12. RURAL DE USOS MULTIPLES*) .

Usos admisibles actuales:

Los usos previstos en el marco del plan de ordenamiento, responden a los usos propios de los suelos a los que pertenecen, establecidos en la Ley 18.308 y sus posteriores modificaciones específicas, determinadas por los decretos N° 0008/16 del 24 de junio del 2016 y 0004/17 del 23 de mayo de 2017:

-para el padrón 20413 determinados en el Artículo 49. Pieza 14. RURAL BORDE DE BAÑADO, ARROYO TOLEDO: “...*Se podrán admitir construcciones que alberguen actividades vinculadas a la conservación ambiental de la zona tales como pabellones, miradores...*”

-para los padrones 54064, 54065, 54066 determinados por Artículo 48. Piezas 12 y 13. RURAL DE USOS MULTIPLES: “...*Rural Productivo, complementariamente usos deportivos, turísticos y recreativos, y otros que no comprometan el paisaje rural. Requerirá la correspondiente autorización los usos deportivos, turísticos y recreativos u otros debiendo presentar una propuesta de acondicionamiento paisajístico para todo el predio...*”.

I.V- ASPECTOS TERRITORIALES – AMBIENTALES ACTUALES DEL ÁMBITO

Se encuentra conformado por el actual padrón rural 20413 de 16 hás 7704m², y los padrones 54064 de 1há 130 m², 54065 de 1há 603m², y el 54066 de 1há 2731m². Tods estos padrones en fuerte vinculaciòn con la zona urbana.

I.VI- CONECTIVIDAD

Se trata de un sector fuertemente vinculado a la ruta 102, con fuerte vínculo con la pieza 1 y amplias posibilidades de conexión con el entorno.

I.VII- USOS ACTUALES en el ÁMBITO

El padrón rural 20413, presenta uso como Escuela tècnica de aeronàutica del Ministerio de Defensa.

Los padrones rurales 54064, 54065, 54066 poseen uso habitacional.

A los efectos de la propuesta se estudiaron aspectos como la contiguidad con la zona urbana de Nicolich, la presencia de vegetaciòn en el margen del arroyo, el paisaje del sector, y se realizó un

estudio hidráulico (que se anexa). Con el análisis de estos aspectos se llega a la conclusión de que hay mérito para avanzar en la siguiente propuesta de revisión:

II- PROPUESTA DE ORDENAMIENTO

II.I- PROPUESTA DE CATEGORIZACIÓN DE SUELO

A los efectos de analizar la situación del padrón rural 20413 y su categorización de suelo se realizaron dos estudios:

- en primer lugar se realizó un estudio de hidráulico a los efectos de analizar la inundabilidad del padrón. A tales efectos se trazaron las curvas TR 2, TR10, TR 50 y TR100 (ver estudio hidráulico adjunto)
- se analizó complementariamente a partir de la visita al lugar las áreas con presencia de bosque ribereño. Por encima de la TR 100 no se identificó presencia de bosque

De estos dos estudios se llegó a la conclusión de que por encima del TR 100 el padrón cuenta con las condiciones para su transformación a urbano, dado la continuidad al borde la zona urbana de Nicolich, estableciendo un buffer de protección de 130 metros medidos desde la línea de propiedad sobre el Arroyo Toledo. Este borde tiene las condiciones para mantener su condición de rural natural. En definitiva el padrón 20413 tendrá una doble categorización asociada a la protección efectiva del borde del Arroyo Toledo.

Por otra parte, los padrones 54064, 54065, 54066 poseen condiciones para ser recategorizados como urbano no consolidado, ya que están por encima del TR 100 y no presentan bosque ribereño asociado al Arroyo Toledo.

II.II- PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN- PIEZAS

Además de la reconsideración de la categoría, la presente relectura del sector implica la traslación del ámbito a la respectivas Piezas que conforman la zonificación del Plan.

En este sentido se integra parcialmente el padrón 20413 a la Pieza 1 en concordancia con su sector que se categoriza como Urbano no consolidado, manteniéndose en la pieza nº14 el sector del mismo que se mantiene como Rural Natural (en una faja de 130 metros medidos desde la línea de propiedad sobre el Arroyo Toledo). Y los padrones 54064, 54065, 54066 se incorporan a la pieza 1 también.

Se establece el ámbito de la presente revisión como un Área de Desarrollo Urbano (ADU), a desarrollar a través de un Proyecto de detalle a realizar por parte de uno o más de los propietarios de los padrones que lo integran.

II.III- USOS:

El padrón rural 20413, junto con su recategorización pasará a tener los siguientes usos:

-en área rural natural, los propios de la pieza 14: *“...Se podrán admitir construcciones que alberguen actividades vinculadas a la conservación ambiental de la zona tales como pabellones, miradores...”*

-en área urbana no consolidada, los propios de la pieza 1: *“Artículo 21 Uso del suelo: preferentemente habitacional y servicios compatibles al uso residencial. Para predios frentistas a la Ruta 102 y predios frentistas a la Ruta 101 sobre acera noroeste: se podrán realizar actividades productivas y de servicios de mediano porte, que no generen conflicto con el uso residencial del entorno. Para el resto de los predios: preferentemente habitacional y servicios compatibles. Para estos predios quedan excluidos los usos industriales y logísticos.”*

Los padrones rurales 54064, 54065, 54066, junto con su recategorización pasarán a tener los usos propios de la pieza 1:*“Artículo 21 Uso del suelo: preferentemente habitacional y servicios compatibles al uso residencial. Para predios frentistas a la Ruta 102 y predios frentistas a la Ruta 101 sobre acera noroeste: se podrán realizar actividades productivas y de servicios de mediano porte, que no generen conflicto con el uso residencial del entorno. Para el resto de los predios: preferentemente habitacional y servicios compatibles. Para estos predios quedan excluidos los usos industriales y logísticos.”*

III- PROPUESTA NORMATIVA

La propuesta de la categorización de suelo se acompaña con la asignación normativa de los mencionados padrones a la normativa vigente para las nuevas categorías y pertenencia a piezas de la zonificación dada por los decretos N° 0008/16 del 24 de junio del 2016 y 0004/17 del 23 de mayo de 2017 y su modificativo (0008/20 de 26 de mayo de 2020).

Se mantiene la vigencia de lo establecido en art. 48 respecto a que *“...sobre el Arroyo Toledo: 100 mts tomados desde el borde del arroyo. En esta zona quedan prohibidos las construcciones, pavimentos y rellenos. En los casos en que la franja de afectación cautelar afecte el área edificandi del predio, se podrá mantener los metros cuadrados edificables del mismo, como forma de compensación. Se procurará la preservación ambiental y paisajística del entorno...”*

IV- PATRIMONIO.

Se determina la calidad patrimonial del edificio central ubicado en padrón 20413, incluyendo los sectores de aulas y oficinas anexas, tanto sus obras originales del año 1948, así como la ampliación realizada en el año 1961 por el Ing. Dieste. Por eso, se llega a la determinación del carácter patrimonial la totalidad del área edificada que forma parte de los sectores de aulas y oficinas con sus servicios anexas, como la cancha de frontón y la caminería circundante.