

PAI ABREVIADO - MEMORIA JUSTIFICATIVA

Barrio Jardín Altos de Las Piedras

ALENUR S.A.

Abril 2026

PAI ABREVIADO - MEMORIA JUSTIFICATIVA

Barrio Jardín Altos de Las Piedras

ALENUR S.A.

Equipo Técnico

Mg. Arq. Carolina Lecuna



Ing. Agrim. Fernando Lema

Ing. Juan Sanguinetti

Proyecto: Arq. Fabian Furtado

El presente PAI se realiza en base a la información e insumos proporcionados por Estudio Apud según proyecto de Arq. Furtado.

Abril 2026

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	5
OBJETIVOS.....	5
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	7
Figura N°1 - Límite del Ámbito del PAI ABREVIADO.....	7
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	7
Figura N° 2 - “APT7- ATRIBUTO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE 7”. Fuente: Lámina 35 del Plan de la Microrregión 7.....	8
ÁREA DE INFLUENCIA DEL PAI.....	9
ESCALA MUNICIPAL.....	9
Densidad de población.....	9
Indicadores de actividad e ingreso.....	9
Indicadores de Educación.....	9
ESCALA INMEDIATA.....	9
Figura N° 3 - Delimitación del área de influencia de la Escala Inmediata.....	10
Potencialidades de la zona.....	10
Parámetros en relación a los Municipios del entorno.....	11
Tabla I: Elaboración propia en base a microdatos del Censo 2011.....	11
Equipamiento e instalaciones de su entorno.....	11
Figura N° 4 - Centros de educación, Fuente: ANEP.....	12
Figura N° 5 - Relevamiento de equipamientos de Salud Pública. Fuente Propia.....	13
ENFOQUE CONCEPTUAL.....	14
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	14
Elementos destacados de la propuesta.....	15
ABORDAJE AMBIENTAL.....	16
GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	16
ABORDAJE HIDRÁULICO.....	17
AGUA POTABLE.....	17
MANEJO DE AGUAS SERVIDAS.....	17
MANEJO DE ESCURRIMIENTO DE PLUVIALES.....	17
ABORDAJE ENERGÍA y CONECTIVIDAD.....	20
ABORDAJE VIAL.....	20
Movilidad y tránsito.....	20
Infraestructura vial.....	21
Figura N° 7 - Relevamiento de Infraestructura vial. Relevamiento de transporte colectivo. Elaboración propia en base a PTM 7.....	21
PAISAJE Y ENTORNO.....	22
Espacios públicos.....	23
ABORDAJE URBANO-TERRITORIAL.....	23
Uso del suelo.....	24

NORMATIVA PROPUESTA.....	25
ABORDAJE ECONÓMICO Y DE GESTIÓN.....	27
Disposiciones de la Ley N° 18.308.....	27
Valorización.....	28
ETAPABILIDAD DE LA PROPUESTA.....	28
Figura N° 8 - Etapas del ámbito del PAI Abreviado.....	29
CONCLUSIONES.....	31

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el Programa de Actuación Integrada (PAI) Abreviado, cumpliendo con la Resolución N° 24/03058 del Decreto de reglamentación para la aplicación de las disposiciones establecidas en los Artículos 21, 21 BIS y 34 de la Ley N° 18.308 en su redacción dada por la Ley N° 20212 en los Artículos 381, 382, 379 y 396.

Se presentan los contenidos del presente PAI Abreviado según los puntos descritos en el Artículo 4.2 Contenidos, del Decreto bajo Resolución N° 24/03058.

Se realiza con el fin de viabilizar la transformación del suelo para el ámbito inscripto en el Área Potencialmente Transformable 7 (APT7) del Plan Local La Paz, Las Piedras, Progreso (Microregión 7- PTM 7), D. 07/016, Canelones.

Es así que el **Ámbito del PAI Abreviado** es coincidente con la **Parte** del Padrón Rural N° 19.651, según figura en el Croquis del Plano Proyecto de Afectaciones “Altos de Las Piedras”, el cual se encuentra categorizado como Suelo Suburbano residencial de habitación permanente, con APT a Suelo Urbano No Consolidado.

El padrón N° 19.651 donde se inscribe el ámbito del presente PAI Abreviado, cuenta con el antecedente de un proceso de PAI avanzado, bajo el nombre de “PAI RUTA 67”, el cual fue puesto de manifiesto el 11/05/2018 según Resolución N° N° 18/02980 y cuenta con su instancia de Audiencia Pública realizada el 12/07/2019 en el Municipio 18 de Mayo.

En el presente documento se propone la transformación únicamente para el ámbito descrito anteriormente como **Parte** del padrón N° 19.651, otorgando mayor especificidad al sector y propiciando su viabilidad de ejecución, considerándose como válido todo el proceso transcurrido en el marco del PAI RUTA 67.

Para lograr la transformación, el ámbito será dotado de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, trazado vial pavimentado, definición de sistema de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos previstos, así como la definición de áreas de cesión de suelo, áreas de reserva hidráulica, parámetros normativos todo en base al estudio del entorno contemplando aspectos institucionales, sociales, territoriales y ambientales.

Desde un enfoque descriptivo e introductorio, el ámbito se define como un borde de crecimiento expansivo de la mancha urbana, una interfase entre la trama consolidada residencial y un manto rural. El ámbito presenta excelente conectividad y posibilidad de lazos vinculantes con la trama urbana consolidada mediante una propuesta de uso residencial con trazas que dan continuidad a las existentes, incorporando en ellas una fuerte presencia del verde, teniendo consideración por el soporte hidráulico-ambiental como valor del paisaje en que se inserta. Todo ello traduce a la propuesta del PAI Abreviado en un potencial dinamizador y complemento de la situación local existente.

OBJETIVOS

Enmarcado dentro de un abordaje integral, se establecen los objetivos específicos propuestos dentro del presente PAI Abreviado para el ámbito de actuación definido (ver Figura N°1).

- Establecer los parámetros y lineamientos específicos para el ámbito de actuación, quedando integrado dentro de las pautas establecidas en la normativa vigente, siendo el Plan Local La Paz, Las Piedras, Progreso (Microregión 7- PTM 7), considerando aspectos ambientales, hidráulicos y territoriales.
- Proyectar una propuesta que estratégicamente garantice calidad de vida para sus residentes, a la vez que permite sostener el objetivo 1.
- Dar respuesta a las lógicas de crecimiento de la ciudad de Las Piedras, hacia 18 de Mayo, de 20.450 habitantes (Censo 2004) a 62.238 habitantes (Censo 2011). Se consolida un suelo de borde de crecimiento urbano expansivo pensado desde el Plan para dicha transformación.
- Analizar las condicionantes del contexto, desde las fuertes tendencias inmobiliarias y de usuarios (descrita en el objetivo 2), hasta la situación actual del sustrato, la lectura topográfica, incorporando una mirada integral que habilite las dinámicas de funcionamiento haciendo que se integre al conjunto.
- Prever y eventualmente elaborar recomendaciones de los impactos -negativos y positivos- previsiblemente derivados del desarrollo del ámbito con los usos establecidos.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El Padrón Rural N° 19.651, se divide según Plano Proyecto “Altos de Las Piedras” adjunto del Ing. Fernando Lema, en Parte y Resto. El ámbito de actuación de PAI Abreviado es coincidente con la **Parte** del Padrón Rural N° 19.651, categorizado como Suelo Suburbano residencial de habitación permanente, con APT a Suelo Urbano No Consolidado, según el APT7 del Plan Local La Paz, Las Piedras, Progreso (Microrregión 7), contando el ámbito con un área de 7 hás 5918m², de las 26 Hás 3825 m² que tiene la totalidad del padrón, representando así el ámbito un 28.8% de la totalidad de este.

Se establece que la transformación del suelo será de “Suburbano residencial de habitación permanente” a “Urbano No Consolidado” generando continuidad en la categorización del suelo del entorno, centro de 18 de Mayo.



Figura N°1 - Límite del Ámbito del PAI ABREVIADO.

El ámbito cuenta con el antecedente del PAI Ruta 67, 2017. A diferencia de dicha propuesta, en el ámbito actual la propuesta se limita a la intervención residencial del “Barrio Jardín Altos de Las Piedras”, de característica abierta con trazado vial público.

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El PTM7 establece las políticas generales a aplicar en todo el territorio de la microrregión, referidas a los distintos temas que inciden en el desarrollo territorial como: ordenamiento de suelo, sistema vial, espacios públicos, vivienda, equipamientos colectivos e infraestructura urbana y servicios básicos. Constituye también el sustento de las políticas a aplicar en temáticas sectoriales vinculadas a problemáticas más específicas: vivienda, educación, movilidad, patrimonio histórico, arquitectónico y territorial, industria y servicios y medio ambiente.

El ámbito bajo la categoría “SR - Suburbano residencial de habitación permanente”, se encuentra en APT 7 a “Urbano No Consolidado” por el Plan, lámina 35 (ver Figura N° 2). En el contexto en que se encuentra, se entiende pertinente la transformación debido a las tendencias de crecimiento poblacional y desarrollo urbano de la ciudad de 18 de Mayo y a la lectura territorial establecida en el Plan de Referencia.



Figura N° 2 - “APT7- ATRIBUTO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE 7”. Fuente: Lámina 35 del Plan de la Microrregión 7.

ÁREA DE INFLUENCIA DEL PAI

ESCALA MUNICIPAL

Distinguimos como “área de influencia: Escala Municipal”, al nivel de impacto social y económico de todo el territorio correspondiente al Municipio dentro del que se encuentra ubicado el emprendimiento. En este caso, en términos estrictos, se encuentra dentro de los límites del Municipio de 18 de Mayo, sobre uno de los bordes con el Municipio Las Piedras.

18 de Mayo fue el último municipio creado dentro del Departamento de Canelones. Este se encuentra integrado por las siguientes localidades: Villa Foresti, El Dorado Chico, El Dorado, San Isidro, San Francisco, El Santo, San Francisco Chico, San Francisco Nuevo, Vista Linda, Villa Cristina.

Densidad de población

El Municipio Las Piedras es el segundo más poblado del Departamento de Canelones con 62.247 habitantes y el tercero en densidad poblacional: 1.155,8 hab/km². Densidad muy superior a la del Departamento de Canelones que es de 114,7 hab/km². El 96,6% reside en zonas urbanas. En relación a las viviendas, se registran 22.111 para 2011, siendo ocupadas 20.080.

El Municipio 18 de Mayo es aún más denso en población, con 1.943,7 hab/km², siendo en un 99,8% urbana. Se registran 6.684 viviendas para 2011, de las cuales 6.248 están ocupadas.

Indicadores de actividad e ingreso

En lo que respecta a la actividad y el empleo, la región comprendida dentro del Municipio 18 de Mayo presentaba, en el último Censo de 2011, una situación desfavorable respecto al promedio departamental. Mientras que un 8,5% de habitantes de dicho Municipio, teniendo 14 años o más, no se encontraban trabajando pero sí buscaban empleo en el período de referencia, un 7% de los habitantes del total de Canelones que se encontraban en dicha situación.

En cuanto al Municipio Las Piedras, este presentaba una situación aún más desfavorable en lo que al nivel de desocupación se refiere, alcanzando un 9,1% de su población.

Indicadores de Educación

En relación a los niveles de educación entre la población, el Municipio 18 de Mayo es el que presenta los indicadores más desfavorables, tanto respecto al Municipio Las Piedras como al conjunto del departamento de Canelones.

ESCALA INMEDIATA

Esta área representa una zonificación de alto potencial de desarrollo, tal como se establece en el Plan al definirlo en APT7. Las principales variables a verse modificadas a nivel de escala inmediata son la transformación del uso del suelo, la generación de empleo, los cambios en el

valor inmobiliario, así como el impacto en términos generales, en la dinámica de quienes habitan o trabajan en el entorno, como consecuencia de las posibles actividades y emprendimientos que puedan desarrollarse a futuro.



Figura N° 3 - Delimitación del área de influencia de la Escala Inmediata.

Al tratarse de un sector inmediatamente contiguo al área urbana de la ciudad de 18 de Mayo, la transformación del suelo en este sector consolida la lectura general del territorio, que entiende al contexto con el soporte y las infraestructuras suficientes para incorporar su transformación.

A su vez, con la fuerte presencia de la ciudad de Las Piedras en los últimos años a nivel Metropolitano y su entorno, se destaca la factibilidad inmobiliaria de su ubicación, así como la consolidación de una cohesión territorial que se expande a partir de una población heterogénea.

Potencialidades de la zona

- El ámbito forma parte del Plan Local Microregión 7, lo que garantiza un antecedente con amplio marco de estudio, abordado desde múltiples dimensiones y planificando para el ámbito parámetros normativos que se condicen con la calidad de uso y características del entorno.
- Pertenece al área metropolitana de Montevideo, con fácil acceso a servicios comerciales, viales, educativos y de asistencia a la salud.

- Alta conectividad hacia los barrios de Montevideo y las principales Rutas Nacionales a través de su salida por la Ruta Perimetral Wilson Ferreira Aldunate. A su vez, aparece el Ferrocarril central a 4 manzanas de distancia del ámbito.
- Vínculo directo con todos los servicios ya establecidos en la Ciudad, encontrándose a 8 minutos del Shopping de Las Piedras, a 7 del Hospital Las Piedras (con CTI público) y diversidad de comercios y servicios.
- Crecimiento de desarrollos (entre ellos el Shopping) en los últimos años que continúan consolidando a la Ciudad de Las Piedras como una oportunidad residencial.
- Fuerte conexión con la vida metropolitana, con edificaciones de baja altura y vínculo a las áreas rurales.

Parámetros en relación a los Municipios del entorno

En la zona antes delimitada, habitan aproximadamente 11.929 personas, según datos del Censo 2011. Está compuesta por 3.751 viviendas, de las cuales 92,6% se encuentran ocupadas mientras el resto están en situación de desocupación. Proporción que está en línea con la de los Municipios sobre los que se asienta.

Tabla I: Elaboración propia en base a microdatos del Censo 2011.

	Área de influencia inmediata
Total Población	11.929
Viviendas	3.751
Ocupadas	92.6%
Desocupadas	7.4%

En cuanto a la distribución por sexo y edad se mantienen guarismos similares a los de los mencionados municipios aunque la distribución por franjas etarias se mantiene superando en porcentajes a los demás para las edades de 0 a 44 años.

La tasa de actividades del área inmediata da un 61,3%, con una tasa de empleo del 54,7% y una desocupación del 10,7%.

Es importante destacar las problemáticas sociales vinculadas a las Villas, donde los asentamientos conviven con conflictos de accesibilidad, incluso impidiendo el paso a ambulancias, bomberos o taxis. Sin embargo, las políticas públicas tomadas por el Municipio se encuentran en constante observación y en búsqueda de las posibles mejoras a realizarse, sobre todo considerando la creciente demanda habitacional de la zona.

Equipamiento e instalaciones de su entorno

Densidad de Servicios

a) Centros de Educación Pública

Como puede apreciarse en el siguiente mapa, existe una mayor densidad de Centros Educativos Públicos al sur de la Ruta 67.

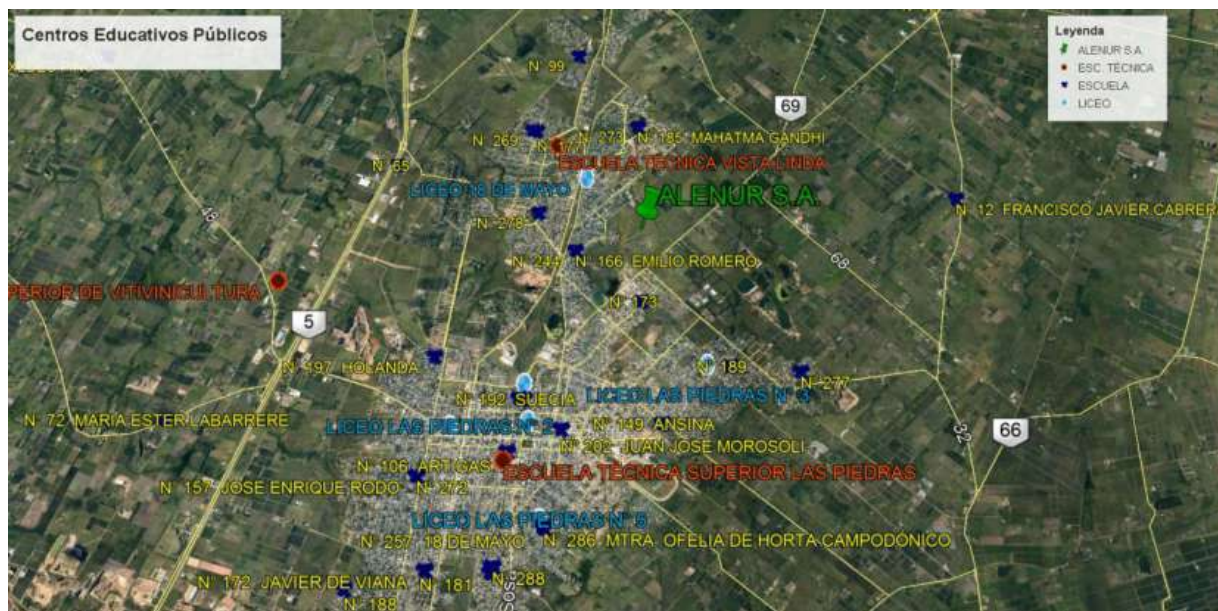


Figura N° 4 - Centros de educación, Fuente: ANEP.

b) Centros Públicos de Salud

También se presenta un mayor número de Centros de Salud Pública desde el margen sur de la Ruta 67, que desde el margen norte de dicha ruta.



Figura N° 5 - Relevamiento de equipamientos de Salud Pública. Fuente Propia.

ENFOQUE CONCEPTUAL

La propuesta se genera para el ámbito del PAI abreviado, donde se establecen condiciones de uso del suelo en relación a las lecturas previstas por la normativa vigente y a partir del relevamiento en sitio de las condiciones infraestructurales existentes.

Los usos del suelo previstos y admitidos, acordes a la clasificación de suelo urbano no consolidado serán *predominantemente habitacionales con servicios y equipamientos complementarios, presentando importantes equipamientos y contenedores con usos no habitacionales*.¹

Se desarrollarán acciones que contribuyan a reafirmar el uso preponderantemente habitacional, incluyendo los usos comercial y cultural compatibles con la vivienda, relacionados para asegurar la compatibilidad de los usos no habitacionales con el uso habitacional y la integración con las áreas adyacentes urbanizadas o rurales ya consolidadas.

Se entiende por lo tanto, un suelo a borde de ciudad, que genera oportunidades de asentamiento poblacional que conviven con los modos de habitar y de apropiación existentes en la zona.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El proyecto propuesto para el ámbito de actuación, con el nombre de Barrio Jardín Altos de Las Piedras, se contempla como un uso residencial de continuidad e integración entre sectores urbanos discontinuos, a través de la generación de un amanzanado entre calles públicas y distribución de espacios públicos como puntos de encuentro y ocio comunitario sobre la conexión vial principal existente, como lo es Calle Japón. El proyecto también destina áreas que responden a las demandas hidráulicas del ámbito de actuación.

La conformación del trazado vial, destaca un bulevar verde como vía principal, desde el cual se desprenden las calles secundarias, así como por las afectaciones a cada manzana, le otorgan a toda la propuesta un esponjamiento verde donde las construcciones (previendo un total de 164 viviendas), se implantan con condiciones de mayor naturalidad, brindando esa impronta de barrio jardín.

La propuesta resuelve en su trama proyectada, el funcionamiento interrelacionado de la infraestructura vial e hidráulica, así como la incorporación del verde y el cuidado con el vínculo con los linderos, como por ejemplo sobre su límite noroeste, donde se dispone de una cesión de espacio libre denominado "C" en el Plano Proyecto de Afectaciones, mediante el cual se respetan las preexistencias de los padrones vecinos al no afectar con nuevas líneas de retiros o ensanches a dichos predios, a la vez que permite generar un mayor esponjamiento verde y resuelve la movilidad vehicular en dichos tramos de calles.

¹ Artículo D. 197

El bulevar central funciona como el conector jerárquico de todo el ámbito, que une las manzanas, los espacios libres propuestos y tendrá un rol relevante en lo que podrían ser futuras intervenciones en las cercanías, posibilitando la conexión entre sectores urbanos actualmente disociados, al mantener una conexión de doble vía con Calle Japón.

Otro espacio natural vinculante es el buffer proyectado como borde de la Cañada Campisteguy, al asegurar la no ocupación de viviendas bajo su TR100, se generan espacios de esparcimiento verdes, seguros capaces de vincular el territorio y a la vez dar respuesta frente a eventos hidráulicos específicos (ver Anexo Estudio hidrológico - hidráulico y recanalización).

La formalidad de la propuesta en cuanto a gestión de la tierra, está definida por manzanas según Plano Proyecto “Altos de Las Piedras”, donde cada una contará con un número de padrón y estarán bajo régimen de propiedad horizontal.

Elementos destacados de la propuesta

Los elementos destacados de la propuesta, son aquellos que apuntan a la característica de barrio jardín y de cuidado ambiental resumidos en:

- Bulevar Verde: un ancho boulevard (21 m) atraviesa el ámbito brindando conectividad inmediata transversal, mientras que posibilita una continuidad de estructuración con intervenciones futuras cercanas al ámbito de actuación.
- Espacio Buffer: en base a la cota de TR100 de la cañada, se destaca el espacio natural denominado como “buffer”, proyectado como un espacio público articulador entre el curso de agua y los restantes equipamientos de los espacios públicos de la propuesta. Este cumple una doble función, asegura la no ocupación de su borde (al proyectarlo como área *non edificandi*), y brinda ese rol articulador entre espacios a través del contacto directo con la naturaleza mediante la incorporación de equipamiento urbano permanente como ser caminerías, bancos e iluminación.
- Espacios públicos de calidad: además del mencionado Espacio Buffer, la propuesta prevé como cesión de espacios libres las áreas denominadas como A1, B1, A2 y B2 en el Plano de Proyecto de Alineaciones. Estos espacios serán acondicionados y equipados para calificar positivamente tanto al ámbito como su entorno inmediato, al estar ubicados sobre los estructuradores, como Calle Japón y el Bulevar Verde, y prever en ellos los equipamientos, iluminación, caminerías e incorporación de vegetación arbórea y arbustiva, acordes a las actividades que se desea incluir para el disfrute de todas las edades.
Es un punto a destacar en la intención del destaque de impronta como barrio jardín, que el área correspondiente a espacios libres es intencionalmente mayor a la exigida por normativa al momento de realizar una transformación de suelo. (Ver punto Abordaje Económico y de Gestión de la presente memoria).
- Calles, las mismas contarán con el alumbrado público necesario para brindar seguridad tanto al peatón como al vehículo. Se establece una vía principal de 21 m (el Bulevar verde) y calles secundarias de 17 m (restantes calles públicas de la propuesta).

- Amanzanado que acompaña la traza vial principal preexistente, a modo de trillo incorporado en los habitantes locales, generando cuadras no mayores a 180 m de largo, garantizando la conectividad vial y un tramado ameno para los traslados peatonales diarios.

ABORDAJE AMBIENTAL

El arroyo Las Piedras corre desde sus nacientes por el Este y todo el Sur, y limita con el departamento de Montevideo. El arroyo Colorado atraviesa la parte central del conglomerado urbano, corriendo de este a oeste.

La mayor problemática que presenta la microrregión en relación a los cursos de agua está dada por el alto grado de contaminación. El arroyo Las Piedras, en el límite con Montevideo, ha determinado importantes afectaciones ambientales en sus márgenes y cuenca. El problema es complejo y es consecuencia de varias situaciones: el impacto de las industrias extractivas; las canteras en actividad que generan sedimentos aguas abajo; la existencia de asentamientos precarios en el borde de arroyos constituye una realidad preocupante aunque acotada en toda la zona. Se destaca, en particular, la presión que ejerce una excesiva urbanización de los bordes, así como los casos de relleno del cauce, que han implicado interferencias en el recorrido del arroyo Las Piedras. En la cuenca del arroyo Colorado la problemática coincide con el arroyo Las Piedras agregando además que el casco urbano de Las Piedras con alto grado de impermeabilización y pocas medidas de control de drenajes impacta fuertemente aguas abajo. Se nota además un problema repetitivo en la urbanización de zonas alejadas del centro que no respetaron los cauces presentes en la topografía.²

GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Actualmente, la zona aledaña Unidad Barrial “San Francisco”, cuenta con el servicio municipal de recolección de residuos. El Municipio 18 de Mayo se subdivide en 5 zonas, siendo la que contiene al ámbito, la más grande. La recolección de residuos se da en camiones de escala domiciliaria, con recorridos los días miércoles y sábados en el turno matutino. Esta frecuencia se da únicamente para esta porción del territorio.

La recolección de restos vegetales se realiza la tercera semana de cada mes, los días viernes y sábado.

Dentro de las medidas de promoción ecológica, los días viernes en la mañana se contempla la recolección de residuos para reciclaje para 1639 viviendas contiguas al ámbito de actuación³.

Debido a que el servicio de recolección de residuos es brindado por la Intendencia de Canelones, en el marco del proyecto del presente PAI Abreviado se gestionará oportunamente la solicitud para que el servicio sea brindado al ámbito de actuación.

² Plan Territorial de la Microrregión 7.

³ Información pública por el Gobierno de Canelones.

ABORDAJE HIDRÁULICO

AGUA POTABLE

El abastecimiento de agua potable para el consumo humano, será a través de una nueva conexión a la red de OSE.

Como la zona no tiene excedentes de agua potable, se genera una nueva conexión para el abastecimiento de agua potable del ámbito, para lo cual se proyectó una línea de aducción de agua que transporta agua potable desde una troncal hasta el ámbito de actuación. Esta nueva tubería (llamada aductora en la nota adjunta) tiene capacidad suficiente para abastecer de manera directa la totalidad del proyecto barrio jardín Altos de Las Piedras. Se realizará en diámetros nominales de Φ 110 mm y Φ 75 mm. Dicho proyecto cuenta con aprobación de OSE, asegurando una presión de servicio adecuada para cada vivienda.

A los efectos de prever nuevas ampliaciones en la zona, en el proyecto aprobado se incluyeron los siguientes puntos:

- a. Tramo en mayor diámetro desde la conexión en la troncal hasta un lugar donde se dispuso una "T" en espera para poder conectar futuras tuberías.
- b. Se reservó un terreno en un punto alto del predio para OSE, a los efectos de que se pueda construir un tanque de agua, recalque o estructura equivalente, que permite entre otros efectos, absorber mayores demandas de agua en la zona.

MANEJO DE AGUAS SERVIDAS

Actualmente la ciudad de Las Piedras gestiona sus efluentes domésticos mediante un sistema de soluciones mixto. Por un lado existe cobertura parcial de saneamiento de OSE a través de colectores públicos. Por otro lado, en las zonas sin saneamiento cada vivienda debe contar con pozos impermeables y servicio de barométrica para su vaciado.

El ámbito no cuenta actualmente con cobertura de saneamiento, por lo que cada vivienda deberá contar con pozos impermeables y servicios de barométrica para su vaciado, dejando prevista en la cámara número 1, una posible conexión futura a un sistema de saneamiento.

MANEJO DE ESCURRIMIENTO DE PLUVIALES

El ámbito de actuación se ubica en la cuenca del arroyo Colorado y se ve atravesado por dos cañadas afluentes al mismo. En la Figura N°4 se identifica la cañada Campisteguy y el arroyo Colorado, la segunda cañada no tiene nombre.



Figura N°6 - Plano de ubicación: identificación de los causes hídricos.

Acorde a la topografía del terreno, los puntos más bajos del ámbito se ubican en su límite Norte. Sin embargo, es necesario considerar el estudio hidráulico de la Cañada Campisteguy, la que atraviesa el ámbito de actuación al Sur, quedando imposibilitada la construcción residencial en zonas de TR100.

Es responsabilidad del ocupante del suelo asegurar la correcta evacuación de las aguas que escurren en su predio hacia el sistema de drenaje existente, o realizar las obras necesarias para ello, así como evitar mediante su descarga de aguas pluviales la afectación a terceros, cumpliendo en todo escenario con la normativa nacional y/o departamental específica. Los proyectos de evacuación de pluviales deberán mitigar el incremento de caudales pico respecto a la situación natural del terreno, donde el ocupante establecerá los mecanismos de amortiguación que correspondan dentro de su predio para lograrlo.

Los incrementos significativos de caudales de escorrentía o bien modificación de los puntos de descarga deberán ser justificados mediante un estudio técnico que asegure su correcta conducción sin afectación a terceros. Las descargas que sean efectuadas hacia el drenaje de rutas nacionales deberán contar adicionalmente con autorización de la autoridad nacional competente.⁴

La propuesta debe contar con sistemas de captación de escurrimiento pluvial que escurran por gravedad hacia los puntos más bajos del territorio.

⁴ Plan Territorial de la Microrregión 7

La impermeabilización de la superficie, debido a las edificaciones como a las caminerías proyectadas, generará un aumento de los caudales de escurrimiento pluvial comparado con los que actualmente se generan.

Considerando que fuera del ámbito las cañadas ingresan a una trama urbana ya establecida, es de suma importancia cuidar los caudales que se aportan a las mismas, de modo de mitigar posibles impactos ambientales que se pudieran generar aguas abajo del punto de vertido.

Para controlar los impactos ambientales asociados al proyecto, se establecen dos medidas:

- Porcentaje máximo de impermeabilización del 70%. Se deberá garantizar una permeabilidad del suelo en el 30% de su área.
- Obligatoriedad de contar con sistemas de amortiguación de caudal, que capten la totalidad de los escurrimientos del ámbito y los vierta de forma controlada a las cañadas receptoras.

Las unidades de amortiguación deberán ser diseñadas utilizando los “Criterios técnicos generales de amortiguación pluvial, Oficina técnica, Dirección General de Obras, Comuna Canaria”. Asimismo, el profesional que proyecte las obras podrá sugerir una metodología de cálculo diferente, en caso que lo considere pertinente acorde a las características del proyecto. En este caso, la metodología de cálculo y las hipótesis de diseño tomadas deben ser aprobadas por la IC.

Para ello, la trama urbana proyectada presenta un perfil rural de manejo de aguas pluviales, mediante cunetas paralelas a las calles. Las cunetas descargarán en cuencos de amortiguación, cuya función es mitigar los efectos de incremento de caudales pluviales por la construcción del proyecto. Los cuencos de amortiguación descargarán en los cursos de agua mencionados.

Se prevé la construcción de cunetas tipo, paralelas a los ejes de calle proyectadas que permitan conducir las aguas pluviales, asociadas a un período de retorno de 2 años, hacia la estructura de laminación. Estas últimas tendrán su desagüe en el curso natural que atraviesa la pieza.

A su vez, se diseñó una rectificación en la cañada Oeste para que tenga la capacidad suficiente para conducir todo el caudal de la cuenca Oeste para TR 100 años, obteniendo una curva de inundación asociada a un evento de precipitación de 100 años de período de retorno en el ámbito de actuación en un escenario con el canal proyectado, donde se pudo observar que la mancha de inundación de la cañada Oeste ocupa 1660 m² del predio de estudio.

La amortiguación de pluviales correspondiente a la Parte del Ámbito del PAI Abreviado, se resolverá dentro del mismo Ámbito generando impacto 0 en el entorno y fuera del mismo. Para futuros proyectos a establecerse de extensión del ámbito **Parte** territorial, se deberán prever cunetas a ambos lados de la caminería, de modo de lograr una continuidad paisajística con los proyectos ya establecidos.

ABORDAJE ENERGÍA y CONECTIVIDAD

RED ELÉCTRICA

De acuerdo al estado de la red y a lo que UTE solicita normalmente en esta situación, será necesario hacer una red de BT y una de MT con subestaciones aéreas distribuidas a lo largo de la calle principal proyectada.

La red de media tensión y subestaciones se hará en carácter de obra mixta con UTE.

La red de baja tensión la proyectará el propietario y la misma la ejecutará UTE a medida que los propietarios de las viviendas soliciten el servicio eléctrico.

ALUMBRADO PÚBLICO

Se realizará una red de alumbrado público de acuerdo al proyecto elaborado por el comitente y aprobado por la Intendencia de Canelones.

TELEFONÍA Y DATOS

Será realizada por ANTEL.

ABORDAJE VIAL

Movilidad y tránsito

En esta microrregión se detectan problemas de accesibilidad a la interna del sistema urbano (en los barrios y villas) y en su relación con otros centros del departamento de Canelones y con Montevideo.

Por un lado, algunas discontinuidades de trazas que van uniendo barrios generan episodios de mala accesibilidad. También la ausencia de aceras, sendas, cruces y, en general, de acondicionamiento para la circulación peatonal constituye un claro déficit en amplias zonas. Es mínima la existencia de ciclovías, a pesar de que la bicicleta es un modo masivo de desplazamiento en esta zona

Por otra parte, el sistema y el servicio de transporte colectivo de pasajeros es una de las claves para resolver gran parte de los problemas de la accesibilidad.

Mejorar la movilidad es un componente central del modelo para lo cual habría que reconocer y desarrollar la trama de estructura urbana existente, potenciando el vínculo Norte-Sur y desarrollando el vínculo transversal Este-Oeste.⁵

En el desarrollo del plan se identifica necesario mejorar y completar los trazados estructurales, reorganizar la red vial con nuevas conexiones pertinentes, estableciendo propuestas que incorporen el verde como parte de las soluciones viales, con calles verdes, entornos

⁵ Plan Territorial de la Microrregión 7

sostenibles, bici-sendas y áreas destinadas a la movilidad activa de los locales, fomentando no solo el deporte y la baja de vehículos motorizados, sino el aumento de la sensación de comunidad y entorno en condiciones de igualdad y seguridad. En este punto, resulta esencial considerar las nuevas trazas viales a partir de la generación de inclusión socioterritorial. A su vez se destaca la cercanía de la traza principal del ámbito a la parada de transporte colectivo, estando la más próxima a menos de 200 m, así como a unos 650 m hasta la avenida principal Elías Regules a través de calles pavimentadas.

Infraestructura vial

En base al relevamiento y a lo analizado del PTM 7 se grafica y releva los principales estructuradores y la movilidad del entorno inmediato.



Figura N° 7 - Relevamiento de Infraestructura vial. Relevamiento de transporte colectivo. Elaboración propia en base a PTM 7.

El objetivo de la propuesta vial es la construcción de las calles que le den al proyecto la accesibilidad necesaria para su desarrollo, para ello se han seguido y respetado directivas y lineamientos de vialidad urbana.

Se cumple con los objetivos de dar conectividad a las unidades habitacionales que se desarrollarán y que los habitantes futuros de este barrio circulen en forma segura, ya sean vehículos particulares, motos, bicicletas o peatones.

También es un objetivo requerido y ponderado, la conectividad con la zona urbana adyacente y cercana. Para ello se definió una priorización de calles por categorías, definiéndose una red principal y un entramado secundario.

La red vial prevé que la calle principal se constituya en doble vía, con cantero central. El objetivo de esta jerarquía es atender la mayor demanda de tránsito con el mejor confort y seguridad para los usuarios. Esta calle principal, a su vez, constituye un trillo, una preexistencia del lugar a retomar. Luego el resto de las calles son del tipo secundario que dan servicio a los residentes de cada parcela.

Para la calle principal de 21 m se previó dos calzadas de 5 m de pavimento granular cada una con banquetas de 0.50 m y cantero central de 4 m de ancho.

Para las calles secundarias de 17 m se previó una calzada de 6 m de pavimento granular con banquetas de 0.50 m a cada lado.

PAISAJE Y ENTORNO

El paisaje existente en el área del APT 7 y su entorno inmediato es un paisaje fragmentado.

Haciendo una lectura integral, si bien es cierto que en los últimos años se han aplicado propuestas de modificación en los modos de abordaje a la comunidad desde el Municipio, preexisten algunas trazas vinculadas a su uso y memoria, servidumbres de paso, modos de vida de lejanías, e imposibilidades en la accesibilidad de servicios a la comunidad, incluyendo ambulancias como servicio de emergencia.

El paisaje del entorno queda tensionado entre lo urbano y lo rural, con aperturas visuales, tramas inconclusas y cañadas que segmentan la trama urbana.

Para el ámbito, el paisaje actual se destaca por su condición natural, con vegetación silvestre siguiendo su crecimiento natural, propio de un reconocimiento en la continuidad con el sustrato verde.

Las principales perspectivas desde la vista peatonal de las calles cercanas son de viviendas, en casos más de una por padrón, de un nivel, con construcciones tradicionales y en muchos casos de autoconstrucción.

Iglesias organizadas por vecinos, varios caif, escuelas, liceos y campos deportivos generan la discontinuidad en la trama reconocida, otorgando actividades de acompañamiento al crecimiento.

Se identifican oportunidades de vivienda social que se agrupan visualmente por utilizar tipologías constructivas, colores y materiales similares. Este tipo de desarrollos, establecen nuevas líneas de uso de los barrios que consolidan una mirada de apropiación y comunidad.

La propuesta de barrio jardín Altos de Las Piedras, incorpora en su diseño atributos que acentúan la percepción de un paisaje esponjado, de viviendas dispersas en el verde, mediante vegetación de gran porte sobre el Bulevar Verde, los que otorgan un gran aporte de sombra, así como en los espacios libres, acompañado de vegetación de mediano porte y arbustiva, siendo potenciado por los espacios de retiros previstos como verdes, que serán apropiados por cada vecino y darán así un aporte diferencial y distintivo.

Espacios públicos

Se identifica un notorio déficit en materia de espacios públicos y de lugares de encuentro en las cercanías del ámbito. En los barrios el espacio público por excelencia es la calle a partir de algunos elementos preexistentes, como los bajos de las cuencas, espacios libres, trazas del ferrocarril, entorno de las canteras, por lo que ha sido el impulso para proponer a borde de una de las calles principales un conjunto de espacios públicos y verdes.

Tal como surge de los relevamientos realizados, se constata cierta heterogeneidad de actividades en el entorno donde se inscribe el ámbito de actuación, primando actualmente en términos cuantitativos el suelo rural en proceso de retracción (pastizales, chircales), combinado con actividades residenciales, predios con construcciones abandonadas o en desuso y buena conectividad / accesibilidad tangencial.

Es de destacar el potencial que posee el entorno urbano del ámbito de actuación, que puede hacerlo atractivo para consolidar el afincamiento de familias y de trabajadores, así como potenciar el dinamismo de las organizaciones sociales (asociaciones barriales, cooperativas, etc.) del área para impulsar su desarrollo y proteger los valores asociados a la identidad de la zona. Es por ello que la propuesta dispone de sus espacios libres previstos como uso público a los espacios ubicados a borde de la trama existente y principal como lo es Calle Japón, a fin de calificarlo como un articulador de calidad verde, entre el ámbito de actuación y el entorno inmediato.

ABORDAJE URBANO-TERRITORIAL

Desde una mirada Metropolitana y a decir del Plan Local de Ordenamiento Territorial. Microregión 7. El conglomerado urbano La Paz-Las Piedras-Progreso-18 de Mayo constituye la segunda pieza urbana en orden de importancia dentro de la estructura metropolitana; asimismo, constituye la “segunda ciudad” del Uruguay, luego de la capital. Aglutina un conjunto heterogéneo de cuatro ciudades independientes pero conectadas, urbanizaciones de diversa calidad y consolidación, asentamientos precarios y fraccionamientos.

La problemática de las diferentes interfases urbano-rurales constituye realidades particulares de la morfología territorial que necesariamente deben ser atendidas. Estos bordes no representan solamente límites físicos sino que a su vez implican “espesores” territoriales. En éstos está presente el conflicto urbano, por ejemplo si no se concreta un proyecto y una ocupación formal de ese suelo, se puede detectar también como área de oportunidad para el asentamiento irregular y el territorio termina colonizado espontáneamente e informalmente la presión por el uso del suelo que hace inviables áreas productivas, dejando tierras sin destino, y que al mismo tiempo permite que algunas familias desarrollen su estrategia de supervivencia basada en producciones agrícolas pequeñas. Esta ruralidad intersticial convive por momentos en forma aún activa con usos urbanos típicos y usos rurales mixtos. Se identifican al menos cinco áreas próximas a las áreas urbanas, actualmente en producción, que constituyen áreas

*de interfase urbano-rural, cada una de ellas con particularidades diferentes, situaciones específicas y dinámicas distintas.*⁶

Si consideramos nuevamente los límites del entorno inmediato (ver Figura N° 3 - Delimitación del área de influencia de la Escala Inmediata), se observan las siguientes conclusiones en relación al ámbito:

- Es un vacío en un manto verde con uso escaso y oportunidad latente
- Cuenta con la conectividad vinculante como para formar parte y contribuir a la dinámica urbana
- Colabora con la integración Norte-Sur de la ciudad
- Oficia como oportunidad para el completamiento de la trama
- Como desarrollo residencial, contará espacios públicos de calidad al aire libre con áreas verdes de esparcimiento y equipamiento acorde
- Presenta un soporte hidráulico y zonas bajas a preservar como vacíos reguladores
- Está previsto su uso y ocupación por la normativa vigente

Uso del suelo

Para suelo categoría urbana consolidado se busca, construir estímulos para la densificación respetando las particularidades de su patrimonio natural y edificado; desarrollo y/o renovación en áreas con significativo valor urbanístico vinculadas a grandes operaciones; completamiento intersticial de los vacíos urbanos; mejoramiento progresivo de las áreas degradadas y reconversión de los predios en desuso y/o con presencia de edificación obsoleta; definición de áreas particulares de protección barrial para preservar condiciones ambientales, de paisaje urbano y de calidad de vida.

*El conglomerado urbano del plan, cuenta con una gran cantidad de vacíos urbanos, que no permiten que se consolide la trama. La mayoría de estos vacíos son áreas de oportunidad, ya que están insertos en la trama, contando muchas veces con los servicios urbanos, o con ubicaciones estratégicas a explotar.*⁷

Para abordar estas áreas el Plan propone y el presente PAI retoma (entre otros):

- Desarrollar instrumentos para la promoción e incentivos de nueva edificación que apunten al completamiento de los vacíos de la trama o la sustitución de construcciones por otras que optimicen la infraestructura instalada y la densidad de vivienda prevista en la norma. Para esto se coordinarán acciones complementarias en el marco de las políticas Departamentales y Nacionales, especialmente con el MVOT y la ANV.

⁶ Plan Territorial de la Microrregión 7

⁷ Plan Territorial de la Microrregión 7

- Programa e incentivos a la construcción de Viviendas de Interés Social por parte de la Intendencia y del MVOT. Para lo cual se buscará gestionar nuevos incentivos en las áreas consolidadas o a consolidar para los proyectos promocionados en el marco de la Ley de Vivienda de Interés Social y otros programas Nacionales de promoción habitacional.

NORMATIVA PROPUESTA

Considerando las afectaciones en el Suelo Urbano No Consolidado establecidas en el Plan de la Microrregión 7, se realiza la propuesta de afectaciones para el ámbito de actuación, con el fin de compatibilizarlo con su entorno inmediato.

- Retiro frontal 4m.
- Retiros laterales: Los predios con frente mayores o igual a 12 (doce) metros y menores de 15 (quince) metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 (tres) metros. Los predios con frentes mayores o igual a 15 (quince) metros, llevarán retiros bilaterales de 2 (dos) metros.
- Retiro Posterior: 20% de la profundidad del predio.
En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20 % del área del predio.
- Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 10 m. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde su perímetro superior, con un máximo de 3.5 m sobre la altura máxima. Dicho gálibo podrá ser de carácter habitacional, si la planta baja se trata de área comercial, admitiéndose sobre esta altura, las instalaciones de servicio - tanques, cajas de ascensores-, con un máximo de 3.5 m.
- Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros:
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 60% (sesenta por ciento).
 - Factor de Ocupación Total (FOT): no establecido
 - Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) máximo: 40% (cuarenta por ciento).
 - Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 30% (treinta por ciento)
- Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (Área del predio/150).
 - Según Decreto 90/015 de la JDC, que modifica el Art. 56 "Densidad Ocupacional" del D. 70/013, para el caso de "Viviendas de Interés Social" se

permitirá aumentar la densidad ocupacional máxima en un 25% (veinticinco por ciento), con estudio previo de sus impactos en la viabilidad del emplazamiento. Según el Art. 53 de la Ley 18.308, el porcentaje destinado a suelo para vivienda de Interés Social deberá encontrarse entre el 10% y el 30%.

- Tratamiento y uso de las áreas afectadas por retiro frontal. No podrá ocuparse el retiro frontal a los efectos de lograr espacios verdes, que se incorporen espacialmente al espacio Calle.
- Tratamiento y uso del cerco perimetral. A efectos de lograr la vinculación visual que se promueve para el ámbito, los cercos que separan la propiedad pública de la privada y los cercos perimetrales correspondientes a las divisorias entre predios, podrán ser opacos o macizos solamente hasta una altura máxima de 1,00 mts. Sobre dicha altura, podrá completarse el cerco con elementos calados (rejas de hierro o madera, tejidos de alambre, etc.), respetando una proporción de huecos no inferior al 80% por metro cuadrado, no pudiendo superar una altura máxima total (sector opaco o macizo más parte calada) de 2.50 m.
- Uso preferente del suelo. Uso habitacional con servicios y equipamientos complementarios compatibles. Comerciales y culturales compatibles con la vivienda.
- Usos no admitidos. Logísticos e industriales.

ABORDAJE ECONÓMICO Y DE GESTIÓN

Las condiciones de categorización del suelo vigentes, verifican la viabilidad y oportunidad de la propuesta residencial que se presenta para el ámbito de actuación, en tanto su concordancia con el cambio de categoría establecido por la normativa vigente, como por su compatibilidad con los destinos residenciales en su entorno.

Se constata el valor del ámbito de actuación en base a su cercanía a enclaves urbanos consolidados y por encontrarse como un vacío en una zona tensionada entre 18 de Mayo y Las Piedras, con el enclaves estratégico próximo a las Rutas Nacionales N° 5 y N° 67.

Disposiciones de la Ley N° 18.308

De acuerdo al Art. 38 de la Ley N° 18.308, (Condiciones generales de los instrumentos. Límites y estándares mínimos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad.

Con carácter general en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir.

El Gobierno Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el citado estándar hasta el 8% (ocho por ciento).

En todos los casos los instrumentos de ordenamiento territorial exigirán que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva ejecuten a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el literal a) del artículo 32 de la LOTs.

La propuesta del presente PAI Abreviado cumple ampliamente con las disposiciones de la normativa vigente, al prever el correspondiente espacio libre para cesión pública, según figuran en el Croquis Plano Proyecto de Afectaciones “Altos de Las Piedras”, los espacios denominados A1, A2, B1, B2 y E, los cuales computan el 10.27% del área total del ámbito de actuación, habiendo sido descontadas previamente las áreas correspondientes a la cañada y el área bajo curva de TR100 (Espacio Buffer) y el espacio requerido para la infraestructura de amortiguación hidráulica (que implica un 1.30% del área total involucrada). El área prevista para cesión, la cual supera al 10% dispuesto por normativa, se entiende como un valor muy positivo en tanto se optó por un diseño de calidad en equipamiento así como en el aspecto paisajístico-ambiental.

Se dará cumplimiento a lo establecido en el Artículo 42 de la Ley N° 18.308 (Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable), los

propietarios de suelo con el atributo de potencialmente transformable, una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) De ejecutar a su costo las obras de urbanización del ámbito. 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.
- b) De ceder a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, de forma gratuita, los terrenos del ámbito que los instrumentos de ordenamiento territorial prevean con destino a uso y dominio público. Se concretará la cesión de las franjas afectadas a vía pública de acuerdo a la etapabilidad de la propuesta y según figura en Croquis Plano de Afectaciones.

Valorización

Conforme el Art. 46 de la Ley N° 18.308, Retorno de las valorizaciones, una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia tendrá derecho como administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario, considerándose en los casos de cambio de categoría, cambio de uso del suelo y reparcelamiento, el área del suelo por el factor de ocupación total básico por el valor venal de metro cuadrado del suelo ya transformado por el 5%.

La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia Municipal para su inclusión en la cartera de tierras. Las cargas y beneficios del emprendimiento Alenur S.A., “Barrio Jardín Altos de las Piedras”, se calcularán como el 5% de la diferencia entre el valor futuro de todos los terrenos una vez efectivizado el cambio de categoría y la suma de su valor en las actuales condiciones más las inversiones realizadas en infraestructuras. En este caso, el costo por la revalorización quedará absorbido dentro de las cargas a efectivizar por el emprendatario en infraestructura.

ETAPABILIDAD DE LA PROPUESTA

Se prevé ejecutar la totalidad del proyecto “Barrio Jardín Altos de Las Piedras”, **Parte** según Plano Proyecto, correspondiente al ámbito de este PAI abreviado, en 3 etapas según se grafica en la Figura N°8.

El **Resto** del padrón, quedará fuera del área a transformar, cuando se cuente con proyecto definido y viabilidad económica para el **Resto** será presentado a la Intendencia.



Figura N° 8 - Etapas del ámbito del PAI Abreviado.

ETAPA 1:

- Desarrollo de las manzanas 1, 2 y 4.
- Cesión de espacios libres
- Construcción de laguna de laminación
- Ejecución del trazado vial correspondiente a esta Etapa
- Red de abastecimiento de agua potable
- Drenaje de calles
- Paisaje, acondicionamiento y limpieza de los espacios públicos

ETAPA 2

- Desarrollo de las manzanas 3 y 6.
- Ejecución del trazado vial
- Red de abastecimiento
- Drenaje de calles
- Paisaje, acondicionamiento público de perfiles de calles

ETAPA 3

- Desarrollo de las manzanas 5, 7 y 8.
- Ejecución del trazado vial correspondiente
- Red de abastecimiento
- Drenaje de calles

- Paisaje, acondicionamiento público de perfiles de calles

Para todos los casos se comenzará con: movimientos de suelo, calles, tendido de redes de agua potable, tendido de redes eléctricas, iluminación/alumbrado público. Posteriormente, la construcción de las viviendas, conectándolas a los servicios públicos y generando las instalaciones sanitarias individuales correspondientes.

La etapabilidad propuesta vincula cada etapa con la ejecución de infraestructura y la cuota parte de la cesión de espacios libres por etapa a desarrollar. Una vez ejecutada la infraestructura y cesión, se procederá a la efectiva recategorización correspondiente, pudiéndose otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras.

CONCLUSIONES

En relación a los enfoques presentados y en vista de que la propuesta para el ámbito de actuación del presente PAI Abreviado cuenta con su antecedente válido (PAI RUTA 67 Exp. N° 2017-81-1010-01384), el proyecto Barrio Jardín Altos de Las Piedras condice con los lineamiento presentados y aprobados por la Audiencia Pública llevada a cabo el Viernes 12 de Julio de 2019 en el Municipio 18 de Mayo, en materia de análisis, proyecto e infraestructura, incorporando las actualizaciones normativas pertinentes y abordando de forma más precisa el estudio hidráulico de la Cañada Campisteguy.

En primer término, la población es netamente urbana, alcanzando guarismos de casi 100% de residentes en zonas de estas características. La cual presenta además un importante nivel de ocupación del stock disponible de viviendas (93,5% en el Municipio 18 de Mayo frente al 78,8% en el conjunto del Departamento de Canelones).

A su vez, es una población proporcionalmente joven la cual conformará en años próximos la principal fuente de demanda habitacional. Así mismo, el enclave en el que se enmarca el ámbito de actuación cuenta con infraestructura de servicios públicos esenciales, como ser centros de educación y salud, a los que se suman similares servicios de carácter privado.

En términos económicos, la ejecución de la propuesta implicará un impulso a la actividad de la zona, tanto en la generación de mano de obra directa en su etapa de construcción, así como también de forma indirecta durante esta etapa como una vez ocupadas dichas viviendas.

Se reserva un espacio urbano de calidad ambiental que ordena una situación de borde, generando una adecuada interfase, pauta las afectaciones ambientales derivadas y protege las cañadas evitando la antropización de sus bordes. Se selecciona un espacio a ceder a modo de articulador estratégico entre la urbanización existente y el Barrio proyectado.

El presente PAI Abreviado gestiona la transformación de suelo de la Parte del Padrón Rural N° 19.651, según figura en el Croquis del Plano Proyecto de Afectaciones “Altos de Las Piedras”, el cual se encuentra categorizado como Suelo Suburbano residencial de habitación permanente, con APT a Suelo Urbano No Consolidado.