



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Propuesta de Programa de Actuación Integrada para la Unidad de Actuación, Sector de Suelo Sub urbano residencial de habitación permanente con Atributo de Potencialmente Transformable a Urbano Consolidado.

PAI _APT 7
Canelones

Técnico Responsable: Mg. Arq. Carolina Lecuna

Técnicos Asesores:
Arq. Alejandra Poey
Ing. Natalia Spaggiari
Lic. José Costa

Fecha: Noviembre 2017

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	5
1.1 INTRODUCCIÓN.....	5
1.2 DELIMITACION DEL AMBITO – APT 7 – UA 1.....	6
1.3 MARCO LEGAL Y CONTEXTO PLANIFICADOR.....	8
1.3.1 MARCO NORMATIVO NACIONAL GENERAL VIGENTE	8
1.3.2 MARCO NORMATIVO NACIONAL ESPECÍFICO.....	8
1.3.3 MARCO NORMATIVO DEPARTAMENTAL	10
1.4 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE INFLUENCIA DESDE UN ABORDAJE SOCIAL	11
1.4.1 ÁREA DE INFLUENCIA MACRO. ESCALA MUNICIPAL.....	11
1.4.2 ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA. ESCALA MICRO TERRITORIAL.....	16
1.5 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE INFLUENCIA DESDE UN ABORDAJE AMBIENTAL.....	19
1.5.1 PRINCIPALES PROBLEMAS AMBIENTALES	19
1.5.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	20
1.5.3 MANEJO DE AGUAS SERVIDAS.....	21
1.5.4 MANEJO DE ESCURRIMIENTOS PLUVIALES	22
1.5.5 GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	22
1.5.6 PAISAJE.....	22
1.6 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE INFLUENCIA DESDE UN ABORDAJE DE MOVILIDAD Y TRÁNSITO.....	23
1.6.1 INFRAESTRUCTURA VIAL.....	23
1.7 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE INFLUENCIA DESDE UN ABORDAJE URBANO TERRITORIAL .	24
1.7.1 DOS ESCALAS	24
1.7.2 TERRITORIO URBANO. TERRITORIO RURAL	24
1.7.3 PIEZA A ANALIZAR.....	25
1.7.4 MIRADA ESPECÍFICA. PIEZA DE ESTUDIO.....	25
1.7.5 USO DE SUELO	26
1.7.6 ESPACIOS PÚBLICOS.....	28
2. MEMORIA DE ORDENACION	29
2.1 DESCRIPCION GENERAL DEL PAI	29
2.2 CONTENIDO Y ALCANCE.....	29
2.3 PREVISIÓN DE USOS DEL SUELO.....	29
2.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	30
2.4.1 BASES DE UN PROYECTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.....	30
2.4.2 FASES DEL PROYECTO DE LA UA1.....	30
2.4.3 PREVISIÓN DE ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	31
2.5 REDES DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA	33

2.5.1	AGUA POTABLE.....	33
2.5.2	ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y DATOS	33
2.5.3	DRENAJE PLUVIAL	34
2.5.4	INFRAESTRUCTURA VIAL.....	35
2.5.5	SERVICIO DE SANEAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE EFLUENTES.....	35
	<i>Particularmente para la Fase 1, padrón 19651, existe un proyecto desarrollado que prevé la construcción de una red de colectores domiciliarios, en la zona de implantación, con una longitud aproximada de red de 5300 m. La red de colectores contará con registros y cámaras de acuerdo a la normativa vigente.....</i>	<i>36</i>
2.5.6	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	36
2.5.7	CRONOGRAMA DE EJECUCION	36
2.5.8	NORMATIVA PROPUESTA.....	36
•	AREA MÁXIMA DE MANZANA.....	36
•	AREA MINIMA DE PREDIO (LOTE) FRENTE MINIMO	36
•	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIONES.....	36
•	RETIROS FRONTALES	37
•	RETIROS LATERALES Y POSTERIOR	37
	<i>Retiro Lateral:</i>	<i>37</i>
	<i>Retiro Posterior:.....</i>	<i>37</i>
•	FACTOR DE OCUPACIÓN.....	37
•	TRATAMIENTO Y USO DE LAS ÁREAS AFECTADAS POR RETIRO FRONTAL 37	
•	TRATAMIENTO Y USO DEL CERCO PERIMETRAL.....	37
•	USO DEL SUELO PREFERENTE.....	38
•	USOS NO ADMITIDOS.....	38
2.6	CONCLUSIONES	38
3.	MEMORIA ECONOMICA.....	39
3.1	DINÁMICA INMOBILIARIA, MERCADO DE SUELO, PROCESO DE VALORIZACIÓN A TRAVÉS DEL CAMBIO DE CATEGORÍA.....	39
3.2	COSTO ESTIMADO DE LA TIERRA CON EL USO DE SUELO ACTUAL	39
3.3	INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA	40
4.	MEMORIA DE GESTIÓN	42
4.1	APROBACIONES	42
4.1.1	APROBACIÓN DEL MTOP DE ESTRUCTURA VIAL.....	42
4.1.2	ETAPABILIDAD DE LA PROPUESTA.....	42
4.1.3	MEDIDAS CAUTELARES, PARA LA UNIDAD DE ACTUACION	42
5.	MEMORIA DE PARTICIPACION.....	43
5.1	MARCO LEGAL DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	43
5.2	MAPA DE ACTORES Y PARTES INTERESADAS	43

5.2.1	NIVEL NACIONAL	43
5.2.2	NIVEL DEPARTAMENTAL Y LOCAL	43
5.2.3	NIVEL LOCAL SOCIAL	43
5.2.4	PUESTA DE MANIFIESTO	44
5.2.5	ALEGACIONES RECIBIDAS DURANTE PUESTA DE MANIFIESTO	44
5.2.6	INFORMES DE INCIDENCIA RECIBIDOS.....	44
5.2.7	AUDIENCIA PÚBLICA.....	44
6.	LÁMINAS	45
7.	ANEXOS	46
7.1	EXPEDIENTES Y RESOLUCIONES, INTENDENCIA DE CANELONES.....	46
7.2	GRÁFICOS PROPORCIONADOS POR ALENUR	47

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Área de Actuación PAI.....	6
Figura 2: Ubicación del área comprendida (Google Earth)	7
Figura 3: Ubicación del municipio de Las Piedras	12
Figura 4: Delimitación área de influencia escala micro territorial.	16
Figura 5: Centros de educación. Fuente: ANEP	18
Figura 6: Relevamiento de equipamientos. Fuente propia.	19
Figura 7: Sistema Hídrico. Base PTM 7.....	20
Figura 8: Imagen brindada por ALENUR S.A. sobre infraestructura de OSE existente en el entorno	21
Figura 9: Relevamiento de infraestructura vial. Relevamiento de transporte colectivo. Elaboración propia en base a PTM 7.....	24
Figura 10: Pieza de abordaje del PAI. Elaboración propia.....	25
Figura 11: Conceptualización urbano territorial	26
Figura 12: Centralidades. Plan Microregión 7.....	27
Figura 13: Espacios públicos. Modificar grafico! Es VIEJO!.....	32

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el Programa de Actuación Integrada, realizado con el fin de viabilizar la transformación del suelo para el ámbito que se propone a continuación, ubicado en Canelones, en la Ciudad de Las Piedras, en el APT 7, la pieza correspondiente a la Unidad de Actuación N°1, en forma coincidente con lo planteado en la normativa vigente, para el desarrollo de una zona de uso residencial permanente con todas las infraestructuras necesarias para corresponder a un suelo urbano consolidado.

El sector de suelo definido en el Plan de la Microrregión 7, como APT 7 se encuentra caracterizado como sub urbano residencial de habitación permanente, con el atributo de potencialmente transformable (en acuerdo con la definición establecida en artículo 34 de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008), identificando en estas porciones de territorio vocación para su transformación en escenarios futuros cercanos.

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. Estas fracciones de suelo urbano consolidado se caracterizan por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo.

Desde un enfoque descriptivo e introductorio, esta área de intervención, se define como un borde de crecimiento expansivo de la mancha urbana, una interfase entre la trama consolidada residencial y un manto rural. Un recorte territorial que presenta excelente conectividad y posibilidad de lazos vinculantes con la trama urbana consolidada, donde una intervención de carácter residencial, con fuerte presencia del verde subyacente, con una trama continua, una consideración y respeto al soporte hidráulico ambiental como valor del paisaje en que se inserta, resultaría un potencial dinamizador y complemento de la situación local existente.

El presente documento aborda y desarrolla algunos aspectos de carácter estructural y específico tales como: análisis del área de influencia y estudio del entorno del emprendimiento (aspectos institucionales, sociales, territoriales, ambientales), evaluación del marco planificador y de ordenamiento aplicable al emprendimiento, condiciones del proyecto específico y las obras asociadas, posible afectaciones ambientales y las medidas de mitigación que permitan viabilizar lo propuesto.

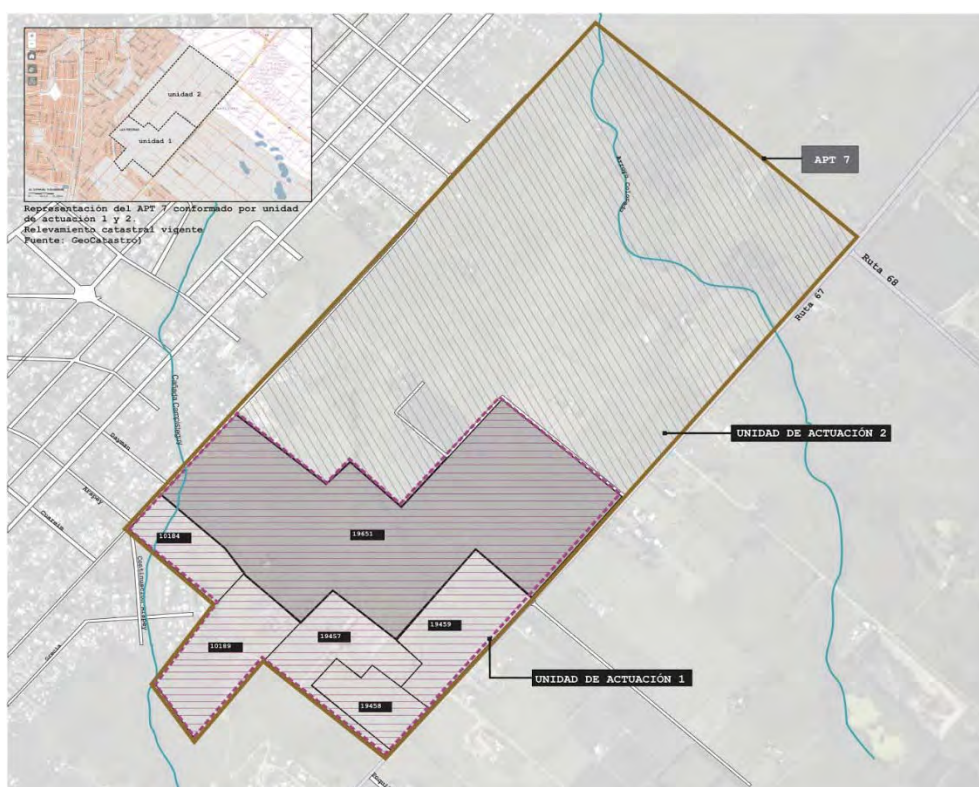


Figura 1: Área de Actuación PAI

1.2 DELIMITACION DEL AMBITO – APT 7 – UA 1

El territorio proyectado está ubicado sobre unas 44 hectáreas de terreno en zona de desarrollo preferencial para la Intendencia de Canelones.

La UA1 se desarrolla en el marco de una propuesta integral, apuntando a programas de viviendas independientes y edificios de viviendas de mediana escala, centro comercial y espacios públicos de uso colectivo.

Específicamente en el padrón 19651 se elabora un proyecto, **“Barrio Jardín Altos de Las Piedras”**, que apunta a integrarse al entorno existente a través de sus áreas verdes y de esparcimiento (canchas de fútbol, basket, juegos para niños), siguiendo las pautas urbanísticas que se recomienda para toda la UA1.



Figura 2: Ubicación del área comprendida (Google Earth)

Para la Unidad de Actuación 1 del APT 7, se desarrolla el presente PAI (1). La misma se conforma por los siguientes padrones. Ver Lámina 02.

Formalmente, este instrumento se promueve por el desarrollo del padrón 19651, localidad Catastral Las Piedras, ubicado en la 4ª Sección Judicial del Departamento de Canelones, con frente a Calle Japón; propiedad de ALENUR S.A., RUT 216537360017, con domicilio en Rivera 6329 Of.205.

El padrón 19651 donde se efectiviza el cambio de uso del suelo, ocupa un 62 % de la UA1. Alenur, se ha presentado como el único interesado en gestionar y llevar adelante en esta instancia el desarrollo de este PAI, que involucra de manera planificada, integrada y comunicada a los padrones linderos, todos pertenecientes a la Unidad de Actuación 1.

Como se aclaró con anterioridad se presenta una propuesta integral para toda la Unidad de Actuación 1 del APT 7, la que puede observarse en la LAMINA 03, que incluye el detalle de las fases en que se prevé el desarrollo de esta Unidad.

Tabla 0-1: Listado de padrones y áreas

Padrón	Área (m2)
19651	261020
19457	36604
19458	30000

19459	52347
10189	44272
10184	22137
total UA1	446380m2

La UA 1 se compone por los padrones antes detallados y conforma la pieza territorial de más de 44 has, se encuentra ubicada la Ruta 67 y la calle Japón. Presenta un soporte geográfico caracterizado por dos cursos de agua: Cañada Campisteguy y cañada sin nombre. Esta geografía se retoma como desencadenante de la propuesta.

Dentro de la UA1, el padrón 19651, (Alenur SA) presenta un área total de 26Hás 3825m² que se conforma a partir de la fusión de diferentes padrones antecedentes Nros 10184, 10189, 19457 y 19458, con una orientación suroeste noreste predominante en su relación largo-ancho, coincidente con las orientaciones de las tramas urbanas limítrofes, con la calle Japón del barrio San Isidro y la Ruta 67.

Inserto en tres cuencas hidráulicas independientes, la pieza puede separarse en tres unidades diferentes, una al oeste entre la calle Japón y la línea de distribución de UTE otra hacia el este con frente a la Ruta y la central, como unión de las anteriores que contiene la cañada colectora de pluviales donde se concentran la mayor área de espacios libres. Ver LÁMINA 03.

1.3 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.

1.3.1 MARCO NORMATIVO NACIONAL GENERAL VIGENTE

- 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.

1.3.2 MARCO NORMATIVO NACIONAL ESPECÍFICO

- 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.
- **Ley 18.308 - Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y Decretos Reglamentarios 221/09 y 523/09.**

La Ley 18.308 del 22 de mayo de 2008 establece el marco regulador general para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible. Dentro de sus cometidos generales, define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia, orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general. Diseña los instrumentos de ejecución a nivel nacional, regional, departamental, interdepartamental e instrumentos especiales.

Uno de los Instrumentos especiales definidos en el Art. 21 de esta Ley, es el Programa de Actuación Integrada. Éste establece que la Intendencia respectiva 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 Ley 18.308 define los Programas de Actuación Integrada en el Art. 21:

“Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y cualquier suelo con el atributo de potencialmente transformable e incluirán, al menos:

- La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- La programación de la efectiva transformación y ejecución.
- Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.

Tiene por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros. El acuerdo para autorizar la formulación de un Programa de Actuación Integrada se adoptará por la Intendencia de oficio o a instancia de parte, la que deberá presentar la propuesta del ámbito sugerido y justificación de la viabilidad de la actuación. La Intendencia podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta.

- **Ley 17.283 - Ley de Protección General del Ambiente**

La Ley 17.283 del 12 de diciembre del 2000 en su Art. 1º declara de interés general la protección del ambiente; la prevención, eliminación, mitigación y compensación de los impactos ambientales negativos; el adecuado manejo de las sustancias tóxicas o peligrosas, así como también la conservación de la biodiversidad. Establece los principios de política nacional ambiental y los instrumentos de gestión ambiental e indica las competencias de las autoridades en las materias ambientales.

Esta ley establece además algunos principios básicos para el control de la contaminación a través de la limitación de las emisiones de sustancias que puedan afectar a la calidad del aire, la capa de ozono o al cambio climático, así como también de sustancias químicas y de residuos.

- **Ley N° 19525 Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible**

Las mismas son formuladas para servir de instrumento general de la política pública en materia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, con alcance al territorio nacional y zonas sobre las que la República ejerce su soberanía y jurisdicción.

Sus disposiciones constituyen orientaciones vinculantes para las instituciones públicas, entes y servicios del Estado que ejerzan competencias con incidencia territorial. Dichas entidades deberán establecer y aplicar medidas concretas para su consecución, las que serán a su vez vinculantes para todas las personas públicas y privadas en el marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

Las orientaciones dispuestas al amparo de la presente ley, en ningún caso supondrán transgredir el ámbito de las autonomías de los gobiernos departamentales y locales. Conforme al concepto, finalidad y principios rectores del ordenamiento territorial, definidos en los artículos 3° y 5° de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, se consideran bases de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible a escala nacional, las siguientes:

A) La utilización del territorio conforme a la finalidad de mantenimiento y mejora de la calidad de vida de la población, la integración social, el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales, vinculando a personas públicas y privadas.

B) El ejercicio del ordenamiento territorial como función pública a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones de las instituciones del Estado con competencia a fin de organizar el uso del territorio de acuerdo con los principios rectores enumerados en el artículo 5° de la citada ley.

1.3.3 MARCO NORMATIVO DEPARTAMENTAL

Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, (aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 20 del 7 de junio de 2011, y sus modificativos N° 32 del 21 de noviembre de 2011, N° 73 del 10 febrero de 2014, No. 91 del 11 de mayo de 2015 y No. 92 del 19 de mayo de 2015)

Las directrices departamentales constituyen el instrumento que establece los principales lineamientos estratégicos para alcanzar la imagen-objetivo propuesta del Departamento, y configuran el ordenamiento estructural del territorio departamental. Tienen como objeto planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sustentable del territorio, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo.

Plan Estratégico Canario

El Plan Estratégico Canario 2010|2030, implica un nuevo abordaje de la realidad y la consolidación de instrumentos conlleva sensibilizarse en la heterogeneidad de cada ciudad, lo que genera un fuerte compromiso entre los actores locales, quienes poseen una dimensión clara de la realidad de su territorio y por tanto cuentan con la posibilidad de generar cambios implementando una visión estratégica.

Sistema Departamental de Áreas Protegidas

El Plan Sectorial Sistema Departamental de Áreas Protegidas (SDAP) es un instrumento de ordenamiento. El objetivo del instrumento es proteger, conservar y restaurar los niveles de la biodiversidad (genes, especies, ecosistemas y los servicios ecosistémicos asociados a éstos) y corredores biológicos a nivel del Departamento de Canelones, incorporando una gestión coordinada junto a los Departamentos del área metropolitana y al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP, proyecto ejecutado desde la DINAMA-MVOTMA).

Plan Parcial de Ordenamiento y Desarrollo sostenible del Distrito Ruta 5.

Plan Parcial “Distrito Productivo Ruta 5”, instrumento derivado de las Directrices Departamentales; es un plan de ordenamiento y gestión que busca organizar la nueva demanda de suelo para actividades logísticas, industriales y de servicio y articular estas actividades con aquellas vinculadas a la vocación Agroalimentaria y Lechera-Hortifrutícola definidas para cada una de las microrregiones; ligando el desarrollo sustentable de la región y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Directrices Microrregionales de Ordenamiento Territorial para la M7 (Decreto N° 40 de Mayo de 2012).

El Plan Territorial Microrregión 7, tiene sus comienzos en el año 2006 a raíz de la consultoría externa realizada por el Arq. Salvador Schellotto, que concretó 8 Directrices Estratégicas para la Microrregión. Este trabajo sentó las bases del Plan a ser llevado adelante por la Comuna Canaria; y por tal motivo, en el año 2007 se inicia el proceso hacia la planificación y gestión estratégica de la microrregión. Decreto N° 40 de Mayo de 2012.

Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión 7

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.

1.4 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE INFLUENCIA DESDE UN ABORDAJE SOCIAL

Al momento de definir la zona de influencia del emprendimiento, desde el abordaje social, se realizan dos cortes. Uno de carácter macro, correspondiente a la escala municipal, otro de carácter micro, correspondiente al radio de influencia inmediato en el que se ubica dicho emprendimiento.

1.4.1 ÁREA DE INFLUENCIA MACRO. ESCALA MUNICIPAL

Distinguimos como área de influencia macro, a nivel de impacto social y económico de dicho proyecto, a todo el territorio correspondiente al Municipio dentro del que se encuentra ubicado el emprendimiento.

En este caso, el Municipio al que corresponde dicho emprendimiento es, en términos estrictos, el Municipio de 18 de Mayo, dado que se encuentra exactamente sobre uno de los límites entre el antedicho Municipio y el Municipio Las Piedras, como lo es la Ruta Nacional No. 67.

En función de dicha cercanía es que en los puntos subsiguientes se categorizan ambos Municipios.

Vale decir, que dichos Municipios conforman, junto con los Municipios de La Paz y de Progreso, la denominada Microrregión 7 del departamento de Canelones.



Figura 3: Ubicación del municipio de Las Piedras

Delimitación geográfica

El **Municipio de Las Piedras**, se ubica al Suroeste del departamento de Canelones y comprende una superficie de 53,8 km².

Este se encuentra delimitado de la siguiente manera.

Al Norte: Arroyo Colorado, aguas arriba, desde Ruta No. 36 hasta Ruta No. 5 Nueva; Ruta No. 5 Nueva hasta línea imaginaria de calle Bach, desde calle Bach línea imaginaria hasta Dr. Pouey, Dr. Pouey hasta Montevideo; y cruzando Dr. Pouey calle Panamá hasta Ruta No. 67, Ruta No. 67 hacia el norte haciendo quiebre hacia el este desde Arroyo Colorado hasta Ruta No. 66

Al Este: Ruta No. 66, hacia el sur, desde Ruta No. 67, hasta el límite Departamental de Montevideo.

Al Sur: Límite Departamental con Montevideo siguiendo el Arroyo Las Piedras desde la Ruta No. 66, hasta calle Industria, calle Industria hacia el Oeste desde Arroyo Las Piedras hasta Ruta No. 5 en su antiguo trazado y por esta hacia el Norte hasta la calle Dr. Javier Barrios Amorín, calle Dr. Javier Barrios Amorín desde Ruta No. 5 hasta calle Municipio, calle Municipio hacia el Sur desde Javier Barrios Amorín hasta la calle que la une con Manuel Tiscornia a cien metros aproximadamente al Norte de la calle Escribano Humberto Cataldi y por esta calle hacia el Oeste hasta calle Manuel Tiscornia; continuando Manuel Tiscornia hacia el Norte hasta calle que lo une con camino Natalia Bregante en la esquina que forma con manzana No. 176, continuando por este Camino hacia Natalia Bregante, Natalia Bregante al Norte hasta Camino Lorenzo Latorre y por éste hacia Oeste hasta Ruta No. 5, en su nuevo trazado.

Al Oeste: Ruta No. 5 hacia el Norte, desde Camino Lorenzo Latorre hasta Ruta No. 48 y Ruta No. 48 hasta el Arroyo Colorado.

Respecto al **Municipio 18 de Mayo** se encuentra al Norte del Municipio de La Piedras y posee una superficie significativamente menor que este último alcanzando los 11 km².

Vale considerar que 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

Sus límites de jurisdicción territorial son: La Ruta No. 67, desde la calle Panamá hasta Camino de Los Viñedos, de Camino de Los Viñedos al límite con Villa Los Manzanos calle Las Granjas, de Las Granjas hasta calle Las Delicias, de Las Delicias hasta Ruta No. 5 vieja, de Ruta No. 5 vieja hasta A. Machado, de A. Machado a Francisco de Ponga, de Francisco de Ponga al límite sur de Villa Alegría y hasta el Camino de Las Tropas (Av. Brasil), de Av. Brasil a Ruta No. 5 Nueva, de Ruta No. 5 Nueva hasta línea imaginaria de calle Bach, de calle Bach línea imaginaria hasta Dr. Pouey, de Dr. Pouey hasta Montevideo, y cruzando Dr. Pouey calle Panamá hasta Ruta No. 67.

Densidad de población

El **Municipio Las Piedras**, se trata del segundo Municipio 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.

Por otra parte, de dicha población el 96,6% reside en zonas urbanas.

Tabla 0-2: Elaboración en base a microdatos del Censo 2011 – INE y a datos de informes de OTU – OPP.

	Municipio Las Piedras	Municipio 18 de Mayo	% Respecto a Depto. de Canelones
Total Población:	62.238	21.371	
Viviendas	22.111	6.684	222.193
- Ocupadas	20.080	6.248	
- Desocupadas	2.031	436	
Superficie	53,8 km ²	11 km²	

Mientras tanto, el **Municipio 18 de Mayo** es aún más denso en población, con 1.943,7 hab/km², siendo esta casi completamente urbana (99,8%)

Vale señalar que la población urbana para el conjunto del Departamento de Canelones representa el 90,7%.

Distribución de la población por Sexo y Edad

En cuanto a la distribución por sexos, ambos municipios presentan una distribución similar entre sí y respecto a la del Departamento de Canelones en su conjunto.

Tabla 0-3: Elaboración en base a microdatos del Censo 2011 – INE y a datos de informes de OTU – OPP.

	Municipio Las Piedras	Municipio 18 de Mayo	Depto. de Canelones
Hombres	29.814 (48%)	10.502 (49%)	253.111 (49%)
Mujeres	32.424 (52%)	10.869 (51%)	267.062 (51%)

Si nos detenemos en la distribución según franja etaria, podemos observar una mayor representación de edades jóvenes en el Municipio 18 de Mayo, tanto respecto al Municipio Las Piedras como al conjunto del Departamento de Canelones.

Tabla 0-4: Elaboración en base a microdatos del Censo 2011 – INE y a datos de informes de OTU – OPP.

	0 a 14 años	15 a 24 años	25 a 44 años	45 a 64 más años	65 y más años	Total
Municipio Las Piedras	14.835 (24%)	9.888 (16%)	16.745 (27%)	12.992 (21%)	7.778 (12%)	62.238 (100%)
Municipio 18 de Mayo	6.417 (30%)	3.656 (17%)	5.878 (28%)	3.772 (18%)	1.648 (8%)	21.371 (100%)
Depto. de Canelones	118.512 (23%)	79.485 (15%)	142.468 (27%)	112.846 (22%)	66.862 (13%)	520.173 (100%)

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 en dicha situación.

Tabla 0-5: Elaboración en base al Censo 2011 – OTU – OPP.

	Tasa de actividad			Tasa de empleo			Tasa de desocupación		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Municipio Las Piedras	72,7	51,6	61,5	68,3	44,9	55,9	6,1	12,9	9,1
Municipio 18 de Mayo	73,8	47,7	60,3	70,3	41,1	55,2	4,8	13,8	8,5
Depto. de Canelones	73,2	53,9	63,1	69,8	48,5	58,7	4,6	9,9	7,0

Indicadores de Educación

En cuanto a 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.

Tabla 0-6: Elaboración en base al Censo 2011 – OTU – OPP.

	Promedio de años de estudio en personas de 25 y más años
Municipio Las Piedras	8,1
Municipio 18 de Mayo	7,2
Depto. de Canelones	8,5

Tabla 0-7: Elaboración en base al Censo 2011 – OTU – OPP.

Promedio de años de estudio en personas de 25 y más años			
	Municipio 18 de Mayo	Municipio Las Piedras	Canelones
Preescolar	0,0%	0,0%	0,0%
Primaria común	46,7%	39,4%	38,0%
Primaria especial	0,9%	0,5%	0,4%
Ciclo básico	29,3%	26,4%	21,6%
Bachillerato	13,3%	16,9%	17,9%
Educación Técnica	4,8%	5,6%	6,3%
Magisterio o Profesorado	0,9%	2,2%	2,8%
Terciario no universitario	0,6%	1,2%	1,9%
Universidad o similar	2,0%	6,1%	9,2%
Postgrado	0,0%	0,2%	0,5%
Nunca asistió	1,5%	1,4%	1,3%
Total	100%	100%	100%

Tabla 0-8: Elaboración en base al Censo 2011 – OTU – OPP.

Jóvenes de 14 a 24 años que no estudian ni trabajan	
Municipio Las Piedras	21,2 %
Municipio 18 de Mayo	26,4 %
Depto. de Canelones	18,1 %

Indicadores de Bienestar

En el siguiente cuadro podemos ver como el Municipio 18 de Mayo es el que presenta las condiciones más desfavorables de bienestar (medidas por el método NBI), en

comparación con el Municipio Las Piedras y el Departamento de Canelones en su conjunto.

Tabla 0-9: Elaboración en base al Censo 2011 – OTU – OPP.

	Personas con al menos una Necesidad Básica Insatisfecha
Municipio Las Piedras	40,1
Municipio 18 de Mayo	54,7
Depto. de Canelones	33,6

1.4.2 ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA. ESCALA MICRO TERRITORIAL

Por otra parte, es posible establecer un área de influencia inmediata, definida en términos generales como aquella zona con mayor potencial de ser impactada en lo que respecta a principales variables como ser: la transformación en el uso del suelo, la generación de empleo, los cambios en el valor inmobiliario, así como el impacto, en términos generales, en la dinámica diaria de quienes habitan o trabajan en dicho entorno, como consecuencia de las posibles actividades y emprendimientos a futuro que puedan desarrollarse en el sector que se pretende transformar.

En la siguiente figura se muestra, de forma sombreada, el área delimitada



Figura 4: Delimitación área de influencia escala micro territorial.

Densidad de población

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 dicha zona.

Tabla 0-10: 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%

Distribución de la población por Sexo y Edad

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 asemeja mayormente a la del Municipio 18 de Mayo.

Tabla 0-11: Elaboración en base a microdatos del Censo 2011 - INE y a datos de informes de OTU – OPP.

	Área de influencia inmediata	Municipio Las Piedras	Municipio 18 de Mayo	Depto. de Canelones
Hombres	49%	48%	49%	49%
Mujeres	51%	52%	51%	51%

Tabla 0-12: Elaboración en base a microdatos del Censo 2011 - INE y a datos de informes de OTU – OPP.

	0 a 14 años	15 a 24 años	25 a 44 años	45 a 64 más años	65 y más años	Total
Área de influencia inmediata	29%	17%	27%	18%	9%	100%
Municipio Las Piedras	24%	16%	27%	21%	12%	100%
Municipio 18 de Mayo	30%	17%	28%	18%	8%	100%
Depto. de Canelones	23%	15%	27%	22%	13%	100%

Indicadores de Actividad e Ingreso

Tabla 0-13: Elaboración en base a microdatos del Censo 2011 - INE

	Tasa de actividad	Tasa de empleo	Tasa de desocupación
Área de influencia inmediata	61,3%	54,7%	10,7%
Municipio Las Piedras	61,5%	55,9%	9,1%
Municipio 18 de Mayo	60,3%	55,2%	8,5%
Depto. de Canelones	63,1%	58,7%	7,0%

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.

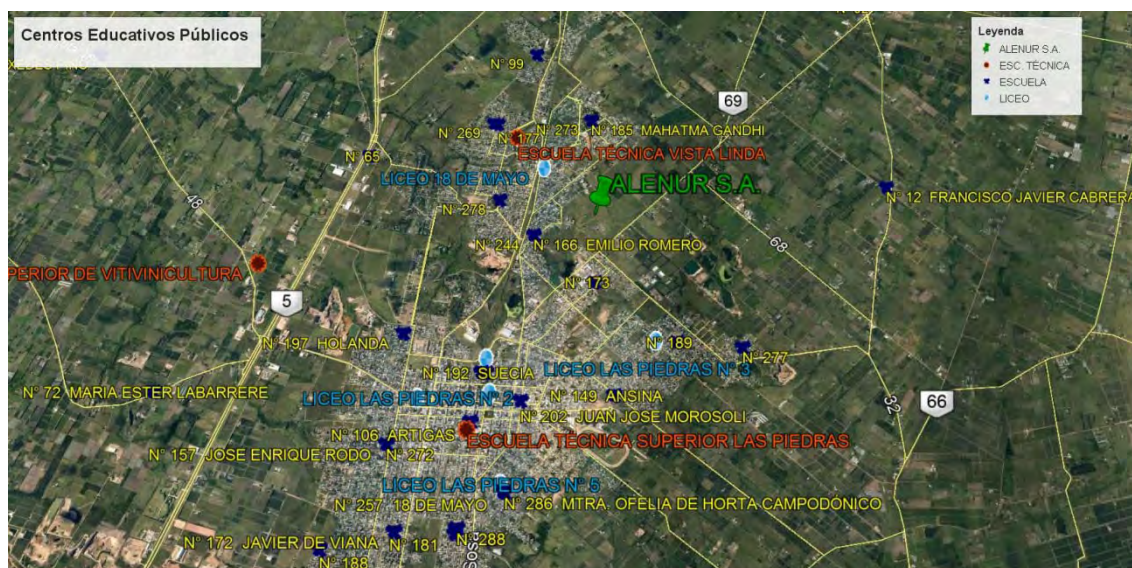


Figura 5: Centros de educación. Fuente: ANEP

b) Centros Públicos de Salud

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

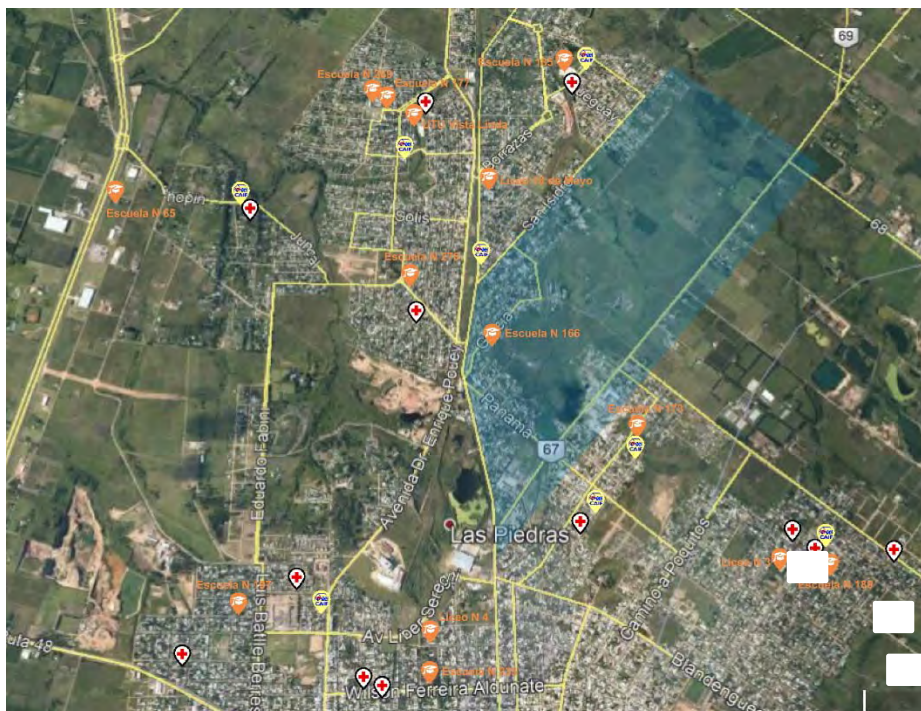


Figura 6: Relevamiento de equipamientos. Fuente propia.

1.5 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE INFLUENCIA DESDE UN ABORDAJE AMBIENTAL

1.5.1 PRINCIPALES PROBLEMAS AMBIENTALES

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.*¹

¹ Información extraída del Plan Territorial de la Microrregión 7

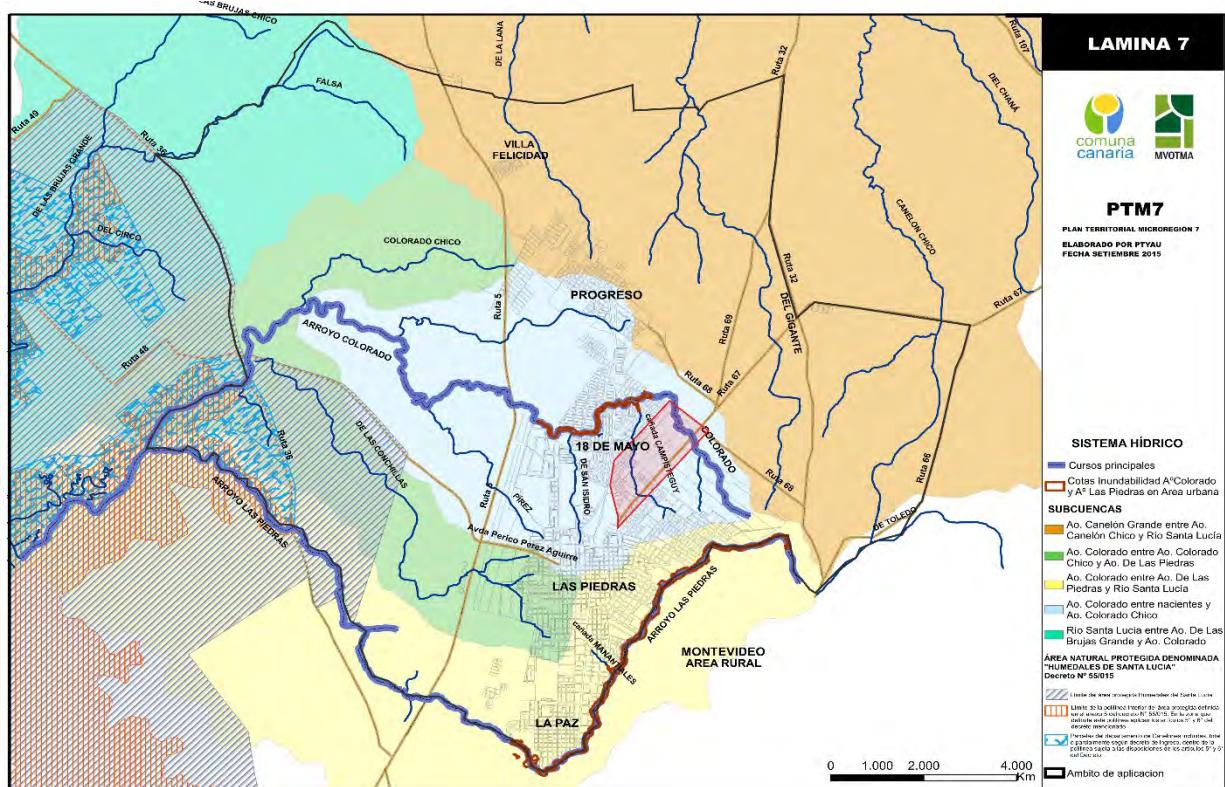


Figura 7: Sistema Hídrico. Base PTM 7

1.5.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El servicio de agua potable en Las Piedras es suministrado por OSE. Dentro de la pieza territorial en estudio, no existe infraestructura existente de suministro.

La red más cercana se ubica a pocos metros del límite de la UA, en la trama urbana existente.

Habiendo consultado al Organismo por la viabilidad de extensión de la red de colectores a la zona del PAI, se concluye que no es viable por el momento, por dos motivos. Por un lado, los ramales existentes están lejos y por otro, la planta de tratamiento de efluentes de OSE que recibe las aguas de esta localidad no cuenta actualmente con capacidad remanente para aceptar nuevas conexiones.

1.5.4 MANEJO DE ESCURRIMIENTOS PLUVIALES

La pieza territorial se ubica en la cuenca del arroyo Colorado. Dentro de la UA1, atraviesan dos cañadas afluentes al mismo. En la Figura 7 se identifica la cañada Campisteguy y el arroyo Colorado, la cañada sin nombre.

Como se observa, el arroyo Colorado se identifica dentro del PTM7, pero por fuera de la UA1 y luego de transitar varios kilómetros aporta sus aguas al Río Santa Lucía.

Acorde a la topografía del terreno, los puntos más bajos de la pieza territorial se ubican en su límite norte.

La trama urbana cercana presenta un perfil rural de manejo de aguas pluviales, mediante cunetas paralelas a las calles y su descarga en los cursos de agua de la zona.

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.³

1.5.5 GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Actualmente, la zona aledaña cuenta con el servicio municipal de recolección de residuos.

1.5.6 PAISAJE

El paisaje existente en el área del APT 7 y su entorno inmediato es un paisaje fragmentado. En este caso no se evidencia un valor identitario. Preexisten algunas trazas vinculadas a su uso y memoria, servidumbres de paso, modos de vida de lejanías cercanas.

Paisaje tensionado entre lo urbano y lo rural, con aperturas visuales, tramas inconclusas, cañadas presentes.

³ Información extraída del Plan Territorial de la Microregion 7

1.6 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE INFLUENCIA DESDE UN ABORDAJE DE MOVILIDAD Y TRÁNSITO

El concepto de accesibilidad es cualitativamente diferente al de conectividad: hace a la potencialidad efectiva de acceder al territorio. 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.

Se establece prioritario:

Mejoramiento y completamiento de los trazados estructurales.

Reorganización de la red vial mediante la incorporación de nuevas conexiones; afirmando y complementando la conectividad existente Norte-Sur y garantizando la mejora de la conectividad transversal.

Promoción de calles verdes; entorno sostenible, fomentando la bici-senda y el deporte al aire libre

Aperturas de nuevos trazados capaces de generar inclusión y en otros casos accesos preferenciales a la microrregión.

Las calles verdes: *promoverán en la sociedad una cultura nueva del ocio y del deporte al aire libre, y de la movilidad no motorizada. Representan un claro apoyo a la cultura de la bicicleta, al generalizar su uso entre todos los ciudadanos, desempeñando un importante papel educativo, en especial para los más jóvenes. Promueven un entorno más verde en la escala barrial, fomentando la mejor calidad de vida urbana.*

El concepto no solo trata de minimizar el tránsito vehicular en determinadas zonas, sino también, fomentar el uso de modos de transporte alternativos, aumentar la concientización de los habitantes de las ciudades acerca de una vida más sana, fomentar la igualdad y la integración social y a largo plazo lograr un "Entorno más Sostenible".⁴

1.6.1 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 9.

⁴ Información extraída de la Memoria de Información del Plan Territorial de la Microrregión 7



Figura 9: Relevamiento de infraestructura vial. Relevamiento de transporte colectivo.
Elaboración propia en base a PTM 7.

1.7 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE INFLUENCIA DESDE UN ABORDAJE URBANO TERRITORIAL

1.7.1 DOS ESCALAS

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.*

1.7.2 TERRITORIO URBANO. TERRITORIO RURAL

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. (Memoria de Información, Plan Territorial de la Microregión 7)

1.7.3 PIEZA A ANALIZAR

Se establece un ámbito de análisis y posterior propuesta desde una visión urbana territorial para el desarrollo de este PAI.

El mismo se delimita por Calle San Isidro desde Dr. Díaz Regules hasta Calle Itapebí, continuación Itapebí hasta Ruta 67, franja de 150 mts al SE de la Ruta 67, hasta Dr. Díaz Regules.



Figura 10: Pieza de abordaje del PAI. Elaboración propia.

1.7.4 MIRADA ESPECÍFICA. PIEZA DE ESTUDIO

Desde un diagrama relacional donde se ubica la pieza de estudio y sus vínculos con la trama existente se puede realizar las siguientes interpretaciones:

- la pieza 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
- es potencial vínculo transversal entre la calle Elías Regules y la Ruta 67
- oficia como oportunidad para el completamiento de la trama
- siendo el desarrollo residencial debe contener espacios públicos de calidad, servicios para su entorno inmediato
- presenta un soporte hidráulico y zonas bajas a preservar como vacíos reguladores

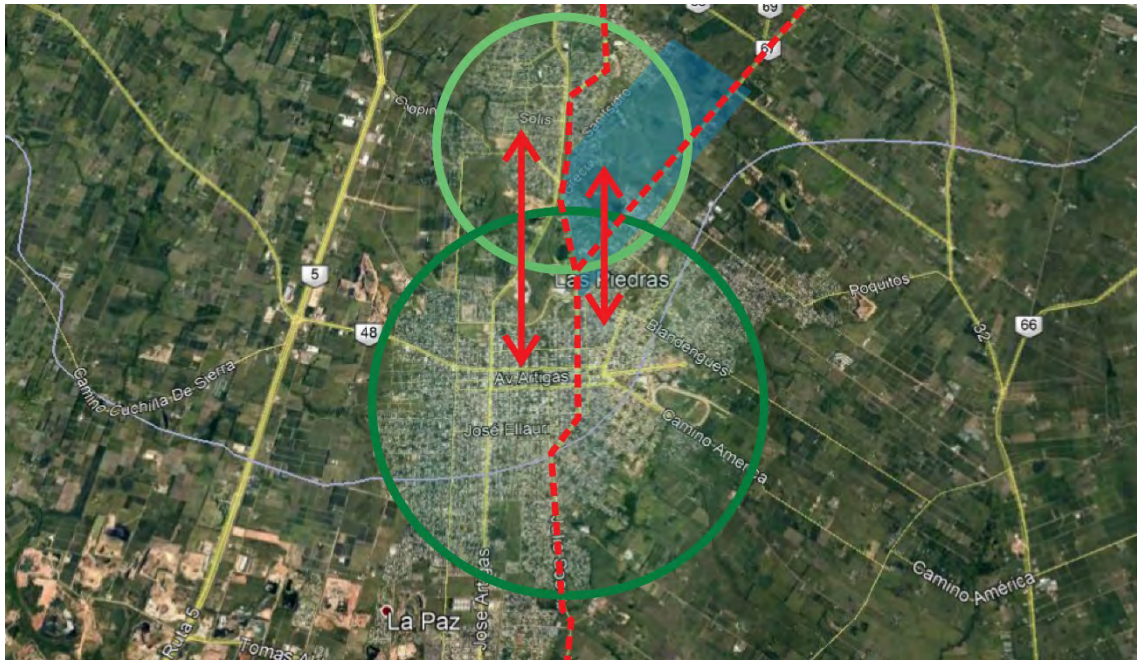


Figura 11: Conceptualización urbano territorial

1.7.5 USO DE 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 re conversión 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.

Para abordar estas áreas el Plan propone (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 MVOTMA y la ANV.
- programa e incentivos a la construcción de Viviendas de Interés Social por parte de la Intendencia y del MVOTMA. 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.

Las áreas de Oportunidad

Los vacíos urbanos se definen como sectores de suelo urbano y algunos suburbanos, que han quedado por distintas circunstancias sin urbanizar. Muchos de estos vacíos constituyen espacios de oportunidad que, bien aprovechados, son determinantes para recomponer y estructurar la ciudad. Dentro del conglomerado se identifican dos lógicas

de vacíos urbanos: a) aquellos vacíos localizados en pleno casco urbano (vacantes) y b) aquellos vacíos equidistantes de las centralidades principales en los límites de los Municipios. En este sentido se entienden estratégicos para el alcance de los objetivos del presente plan el desarrollo de los vacíos urbanos existentes en el Municipio de 18 de Mayo contemplados como Áreas de Desarrollo Urbano.

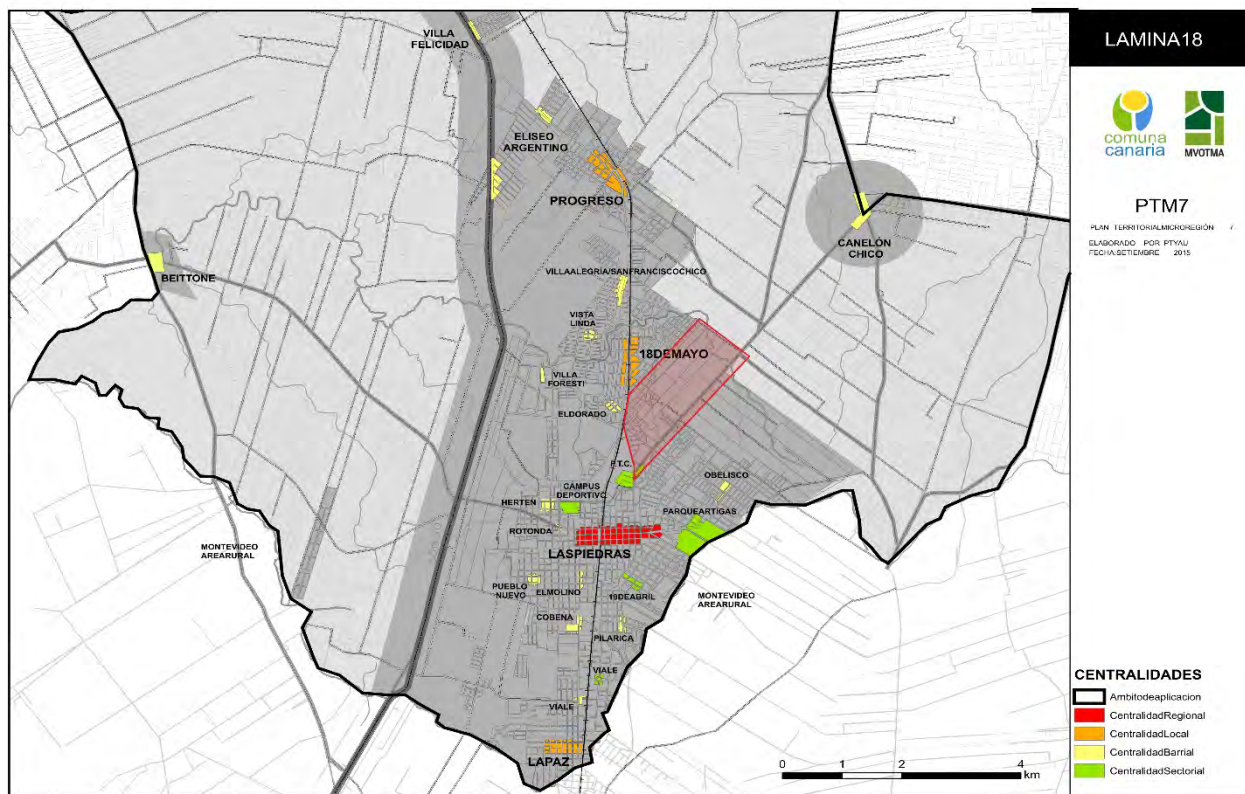


Figura 12: Centralidades. Plan Microregión 7

Afectaciones en Suelo Urbano Consolidado según el Plan

- Retiro frontal 4 m
- Retiro frontal SOBRE RUTA 67: 25 m
- Retiros laterales: no tendrán afectaciones de retiro lateral
- Retiro Posterior: 20% de la Profundidad del predio - el que podrá ser menor en tanto no se sobrepase el FOS de 70%, con una profundidad mínima de 3 m -. 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 4 niveles habitables, con un máximo de 13 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: 70% (setenta por ciento).
 - Factor de Ocupación Total (FOT): no establecido

- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) máximo: 70% (setenta por ciento).
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 20% (veinte por ciento)
- Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento veinte (Área del predio/120). El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas –siempre que se cuente con sistema de Saneamiento aprobado por el organismo competente-

1.7.6 ESPACIOS PÚBLICOS

Un notorio déficit en materia de espacios públicos y de lugares de encuentro tanto en el conjunto de la microrregión como en cada barrio. 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, que ha sido posible encontrar sustento estructural para plantear y proyectar un sistema de espacios verdes.

Específicamente la pieza de estudio no presenta Espacios Públicos diseñados como áreas de relacionamiento, encuentro de calidad.

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

La implantación de las nuevas actividades residenciales y compatibles deberá ser prevista y contar con todas las garantías de mitigación de impactos y de correcto funcionamiento para todo el sector, anticipando y previniendo posibles conflictos de uso y enfocando el desarrollo a través de la realización de obras y de una etapabilidad que permita el desarrollo progresivo de la UA.

Es de destacar el potencial que posee el entorno urbano del ámbito de actuación del APT, que puede hacerlo atractivo para consolidar el afincamiento de familias y de trabajadores y 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.

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1 DESCRIPCION GENERAL DEL PAI

La realización del presente Programa de Actuación Integrada contempla los siguientes objetivos específicos:

- establecer las condiciones para el desarrollo de la UA1 del APT 7 de la Ciudad de las Piedras
- plantear una propuesta de desarrollo urbanístico que contenga las previsiones de infraestructura, sistemas de transporte, sistemas naturales, drenajes, paisaje, servicios y vínculos con su entorno inmediato
- establecer de manera planificada y consistente con las determinaciones estructurales del marco planificador vigente, la adecuada inserción en el territorio del ámbito de actuación
- prever y eventualmente elaborar recomendaciones de los impactos -negativos y positivos- previsiblemente derivados del desarrollo del área con los usos establecidos
- definir aspectos normativos para el conjunto, con los parámetros urbanísticos correspondientes

2.2 CONTENIDO Y ALCANCE

En concordancia con lo establecido en el artículo 21 de la LOTDS, esta propuesta de instrumento establece:

- delimitación del ámbito
- programación de la efectiva transformación del suelo y ejecución de la misma que para el caso podría contemplar cierta etapabilidad
- establecer el costo del emprendatario para su implantación en relación a una situación óptima planificada
- diseñar determinaciones estructurantes del conjunto, fundamentalmente de infraestructura vial y de drenaje
- planificar los parámetros normativos y otras normas de regulación

2.3 PREVISIÓN DE USOS DEL SUELO

Los usos del suelo previstos y admitidos, acordes a la clasificación de suelo urbano consolidado serán predominantemente habitacionales con servicios y equipamientos complementarios, 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.

El Suelo Urbano deberá contar con una efectiva red de dotaciones y servicios propios para la población residente que habite el área. El suelo urbano contará con parcelas, que estén o no edificadas, contarán con las dotaciones y los servicios requeridos por la normativa.

2.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.4.1 BASES DE UN PROYECTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

La propuesta a desarrollar para la UA1 logrará vincular sectores urbanos discontinuos mediante un amanzanamiento con calles públicas y espacios libres.

En específico el padrón 19651 (con todas las pautas urbanas correspondientes a la UA1), estará conformado por viviendas independientes y edificios de viviendas de mediana escala; conformado en su totalidad por más de 800 viviendas, centro comercial y espacios públicos de uso colectivo.

Este emprendimiento será propuesto como **“Barrio Jardín Altos de Las Piedras”** se integra al entorno existente a través de sus áreas verdes y de esparcimiento (canchas de fútbol, basket, juegos para niños). La implantación, la conformación del trazado vial, la incorporación del verde, el esponjamiento en las edificaciones y las condiciones de naturalidad aparente conforman este “Barrio Jardín”, tomando de base de partida, la ciudad en el verde derivada de la ciudad jardín inglesa y del suburbio norteamericano, implica esponjamientos verdes, trazados de talante pintorescos y la puesta en valor del verde por sobre las superficies edificadas.

El proyecto de urbanización mantiene una estructura de alineaciones condicionada por la estructura vial del entorno inmediato, la línea de distribución de UTE en el centro, la posibilidad de dar solución al escurrimiento de pluviales y el funcionamiento racional de la red de saneamiento que lo haga viable en todo sentido.

La propuesta resuelve en su trama proyectada, el funcionamiento interrelacionado de la infraestructura vial, hidráulica y de saneamiento muy condicionado por la topografía y la estructura de cuencas, con un amanzanado compatible con las zonas urbanas existentes.

La avenida central funciona como el conector jerárquico de toda la pieza que une las manzanas de las unidades referidas, los espacios libres propuestos y tendrá el rol relevante de conectar dos sectores urbanos de la ciudad actualmente disociados.

Otro espacio natural vinculante es el buffer proyectado como borde de la Cañada Campisteguy, asegurando la no ocupación de su borde por resultar una zona baja.

Estas características extrínsecas al proyecto fueron contempladas en coordinación con la Intendencia de Canelones en consultas previas, gestionadas por expediente 2013-81-1090-00758, y recogen las sugerencias y condiciones planteadas por la autoridad competente.

El territorio proyectado está ubicado sobre unas 44 hectáreas de terreno en zona de desarrollo preferencial para la Intendencia de Canelones.

2.4.2 FASES DEL PROYECTO DE LA UA1

Se plantea un desarrollo secuencial para toda la Unidad de Actuación, considerando que comienza por el padrón 19651: **Fase 1.** A su vez el proyecto a desarrollarse en esta Fase se realizará en **9 etapas** y cada una de ellas será de menos de 100 viviendas. La primera etapa estará constituida por 96 casas de 2, 3 y 4 dormitorios. El futuro desarrollo del resto de los padrones de la UA, podrá desencadenar la Fase 2 de desarrollo, independientemente del estado de avance de las etapas de la Fase 1. El desarrollo de las siguientes Fases para la transformación definitiva de la unidad, de iniciarán siempre que sus propietarios manifiesten la voluntad del cambio de uso del

suelo; momento en el que se seguirán las pautas y líneas de proyecto propuesto en este PAI para la UA1. Ver Lámina 02.

- **Desarrollo de las obras de cada Fase**

De manera de cumplir los requerimientos dispuestos en las normas vigentes, primero se realizarán las infraestructuras y luego se efectivizará el cambio de uso del suelo permitiendo la realización de los emprendimientos proyectados. En concreto, se comenzará en todos los casos con la ejecución de las infraestructuras: movimiento de tierras, calles, saneamiento, redes de agua potable, redes eléctricas, iluminación. A continuación, se construirán las viviendas y se conectarán a los servicios públicos.

- **Estructura Predial Fase 1: Alenur.**

El proyecto de **“Barrio Jardín Altos de Las Piedras”**, consta de la conformación de 31 manzanas,, la infraestructura vial correspondientes, (calles de 17 mts), y la conformación de Espacios Públicos..

PLANILLA DE AREAS

1	2907m ²	80dm ²
2	1633m ²	26dm ²
3	1870m ²	29dm ²
4	4007m ²	12dm ²
5	2867m ²	22dm ²
6	3883m ²	53dm ²
7	2909m ²	10dm ²
8	2270m ²	75dm ²
9	8725m ²	84dm ²
10	3312m ²	85dm ²
11	7858m ²	09dm ²
12	4927m ²	02dm ²
13	6546m ²	24dm ²
14	7528m ²	87dm ²
15	4134m ²	25dm ²
16	7375m ²	61dm ²
17	7788m ²	90dm ²
18	3081m ²	19dm ²
19	4906m ²	04dm ²
20	4183m ²	79dm ²
21	6217m ²	00dm ²
22	4858m ²	53dm ²
23	5273m ²	70dm ²
24	5151m ²	84dm ²
25	4462m ²	43dm ²
26	2921m ²	25dm ²
27	5277m ²	29dm ²
28	3938m ²	73dm ²
29	3313m ²	25dm ²
30	3825m ²	86dm ²
31	3454m ²	64dm ²
TOTAL:		14H6.1412m ² 28dm ²

PLANILLAS ESPACIOS LIBRES

C	8484m ²	43dm ²
D	1H6 1690m ²	88dm ²
E	1198m ²	01dm ²
F	1179m ²	18dm ²
G	1370m ²	49dm ²
TOTAL:		2H6.3922m ² 99dm ²

PLANILLA CALLE

CALLES I	9H6.5684m ²	88dm ²
----------	------------------------	-------------------

Ver Lámina Adjunta.

2.4.3 PREVISIÓN DE ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

El concepto de Barrio Jardín más que espacios propios privados verdes, retoma la idea de espacios sociales saludables, dignos, amplios, de relacionamiento colectivo, con predominancia del verde como efecto natural y paisajístico que gratifica el habitar en una ciudad.

Es así que se diseñan elementos que apunten a esta concepción y a su vez se reconocen en la propuesta como hitos caracterizados.

- Boulevard Verde: un ancho boulevard atraviesa la pieza brindando conectividad inmediata transversal, soporte para actividades deportivas, espacios de remanso
- Espacio Buffer: con un espesor de 30 m tomados desde el eje de la Cañada Otro espacio natural potencial vinculante es el buffer proyectado como borde de la Cañada Campisteguy, cumple una doble función, asegura la no ocupación de su borde por resultar una zona baja y brinda un espacio de relacionamiento temático a partir del contacto directo con la naturaleza. Este espacio se prevé iluminado, con equipamiento urbano permanente (bancos, caminería). Ver Lámina 03.
- Entorno del centro comercial. Si bien este resulta un espacio privado, por su dinámica parece pertinente mencionarlo como punto de encuentro. A esta dinámica se le responde con la previsión de un gran espacio público aledaño, soporte de la acumulación de actividad generada por el centro comercial. Se recomienda que la preservación de este Espacio Público quede a cargo del centro comercial, así como su equipamiento, en acuerdo previo con la IC.
- Plaza integradora. Articula la propuesta del padrón 19651 con los padrones linderos, brindando continuidad y asegurando un espacio compartido de uso colectivo
- Espacio Deportivo. Se recomienda sea diseñado como espacio condensador de actividades deportivas, canchas multifuncionales, buena iluminación.
- Calles, deberán contar con la iluminación necesaria para brindar seguridad tanto al peatón como al vehículo



Figura 13: Espacios públicos.

2.5 REDES DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA

2.5.1 AGUA POTABLE

El abastecimiento de agua potable para el consumo humano, será a través de la conexión a la red de OSE existente. Es necesario realizar una ampliación de la red de abastecimiento existente en la zona de implantación.

Particularmente para dar suministro a la Fase 1, padrón 1965, existe un proyecto con grado de avance significativo para el cual, dado el volumen de solares a servir, se prevé la construcción de un tanque inferior con recalque para lograr la presión necesaria para abastecer a toda la zona de proyecto.

La ampliación de la red será de aproximadamente 5500 metros de longitud, en diámetros nominales Φ 110 mm y Φ 75 mm.

Las obras previstas incluyen:

- Construcción de una línea de abastecimiento a un tanque inferior de un volumen total de 250 m³ aproximadamente, desde la red existente de la ciudad, con sistema de bombeo en línea tipo booster para alcanzar las presiones mínimas requeridas en la red. La línea de conexión entre el sistema existente y el nuevo tanque tendrá una longitud aproximada de 300 metros.
- Construcción de redes de abastecimiento de agua potable dentro del padrón desde el tanque de agua potable, de aproximadamente 5200 m de longitud.
- Construcción de conexiones domiciliarias.

El tanque de recalque tiene un volumen para cubrir, de acuerdo a la normativa vigente, más de 500 solares, correspondientes a los asociados a este proyecto.

Por lo tanto, para los predios que queden por fuera del proyecto antes descrito, será necesario contar con otras conexiones a la red de OSE, evaluando en cada caso las demandas previstas de consumo por las futuras viviendas y además, la necesidad de infraestructura accesoria para asegurar la presión mínima al ingreso de cada unidad habitacional.

Los emprendimientos que se establezcan dentro del PAI deben gestionar ante OSE la viabilidad de conexión a la red y proponer un sistema de abastecimiento interno que asegure cantidad y calidad del agua potable, acorde a la ocupación habitacional que se proyecte. Además, el proyecto deberá asegurar una presión de servicio adecuada para cada vivienda, lo cual puede significar la realización de obras accesorias. El emprendatario deberá coordinar con OSE como responsable de su mantenimiento en las diferentes fases del proyecto.

2.5.2 ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y DATOS

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 4 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.

Red telefónica de Antel

Dicha red será realizada por ANTEL.

2.5.3 DRENAJE PLUVIAL

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

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

Considerando que luego de la UA1, 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 pudiesen generar aguas abajo del punto de vertido.

Para controlar los impactos ambientales asociados a los emprendimientos, se establecen dos medidas:

- Por un lado, se propone un porcentaje máximo de impermeabilización de 50%. Esto es, para cada padrón, solo se podrá impermeabilizar el 50 % de su área.
- Por otro lado, se establece la obligatoriedad de contar con sistemas de amortiguación de caudal, que capten la totalidad de los escurrimientos de la UA1 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.

Cada emprendimiento deberá presentar ante la IC un estudio de manejo de escurrimientos pluviales, de modo de verificar el correcto funcionamiento de las estructuras de captación y conducción de agua superficial.

Para el proyecto desarrollado para la Fase 1, padrón 19651, 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 las estructuras de laminación (una en cada cuenca).

Dichas estructuras desaguan en los cursos de agua naturales que atraviesan la pieza.

Para futuros proyectos a establecerse en la pieza territorial, se deberán prever cunetas a ambos lados de la caminería, de modo de lograr una continuidad paisajística con los proyectos ya establecidos.

Un aspecto a destacar es que la propuesta, desde una mirada integral y con el objetivo de fomentar el valor natural de la UA1 establece un área de reserva natural de 30 m de ancho y con eje los cursos de agua incluidos dentro de la pieza territorial, en los cuales se prohíben edificar y además, se establece dicho espacio que sea de uso público.

Esta área pretende evitar procesos de erosión en el suelo, mantener un buffer hidráulico para eventos de crecientes y además, mantener un corredor natural a las márgenes de los cursos, lo cual puede ser pensado como uso recreativo.

2.5.4 INFRAESTRUCTURA VIAL

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, 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 una calle principal que conecta el proyecto con la Ruta 67 y con el Barrio San Isidro, la misma se jerarquizó previendo 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. Luego el resto de las calles de la red vial son del tipo calle secundaria o local que dan servicio a los residentes de cada parcela.

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

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

Para las calles internas se previó una calzadas de 5m de pavimento granular con banquetas de 0.50m a cada lado.

El Proyecto desarrollado para la Fase 1, padrón 19651 incluye:

- Definición de perfiles tipos, solución de diferentes intersecciones, categorización vial.
- Proyecto planimétrico de alineamiento de calles.
- Proyecto altimétrico del trazado de calles y representado en los Perfiles

En cuanto calle en el límite entre el padrón 19651 y 13133., no se constituye como vía de 17mts, debido al impedimento generado por la construcción sin retiros sobre el eje medianero de las edificaciones en el padrón lindero; la construcción de ½ calle no tendría ningún significado en tanto las edificaciones existan. Para poder viabilizar la circulación en las calles perpendiculares, y permitir el giro se realizan zonas de “cull de sac”, para poder maniobrar y retomar la circulación en sentido contrario por la misma vía.

Ver Lámina 05.

2.5.5 SERVICIO DE SANEAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE EFLUENTES

Por el diagnóstico presentado en la Memoria de Información, los emprendimientos que se establezcan en el PAI deben resolver la gestión de sus efluentes de forma independiente a la red de OSE.

Esto implica que cada urbanización debe resolver la captación de efluentes, su tratamiento y su disposición final.

No se permitirá opciones de pozos impermeables individuales ni soluciones que impliquen infiltración al terreno.

Todos los efluentes generados en la pieza territorial de la UA1 deben ser captados y enviados a unidades de tratamiento. Para ello, el proyectista deberá prever en la etapa de diseño, una red de colectores interna a la urbanización y unidades de bombeo en

caso de ser necesario, hasta donde se defina la ubicación de la o las plantas de tratamiento. La ubicación de las unidades de tratamiento debe ser coordinado y autorizado por OSE, DINAMA y DINAGUA, ésta última, en caso que la disposición final del efluente tratado sea un curso de agua.

Particularmente para la Fase 1, padrón 19651, existe un proyecto desarrollado que prevé la construcción de una red de colectores domiciliarios, en la zona de implantación, con una longitud aproximada de red de 5300 m. La red de colectores contará con registros y cámaras de acuerdo a la normativa vigente.

Los desagües domiciliarios serán dirigidos a distintos pozos de bombeo (3) proyectados para esta UA1, desde donde se impulsarán a una planta de tratamiento de efluentes que se construirá durante la Fase 1, desarrollo del padrón 19651.

La planta de tratamiento contará con un 4º pozo de bombeo para conducir el efluente tratado por línea de impulsión de 1050 metros aproximadamente y luego continuar 1400 metros más por gravedad hasta su vertido en el Arroyo De San Isidro, aguas arriba de la planta de tratamiento de OSE para la ciudad de Las Piedras. Dicha propuesta fue presentada a DINAMA en el marco de un proyecto de urbanización padrón 19651 en el año 2015, que finalmente mutó al proyecto actual.

2.5.6 GESTIÓN DE RESIDUOS

Los futuros emprendimientos a implantarse en la UA1 deberán gestionar oportunamente ante la IC la solicitud del servicio de recolección domiciliaria.

2.5.7 CRONOGRAMA DE EJECUCION

Se prevé para la ejecución de la Etapa 1 de la Fase 1, correspondiente al padrón 19651, 9 meses. Para luego dar inicio a las etapas siguientes y así completar esta Fase.

La Fase 2 dependerá de la iniciativa de los propietarios de los demás padrones pertenecientes a la UA1; pero será totalmente independiente del estado de avance de las etapas de la Fase 1.

2.5.8 NORMATIVA PROPUESTA

Considerando las Afectaciones en Suelo Urbano Consolidado establecidas en el Plan de las Piedras, se realiza la propuesta de afectaciones a la UA1, en tanto se busca la consolidación de su imagen como Barrio Jardín.

- **AREA MÁXIMA DE MANZANA**
10.000m²
- **AREA MIMINA DE PREDIO (LOTE) FRENTE MINIMO**
300m² – 15 mts
- **ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIONES**

Se admitirá una altura máxima de edificación de 4 niveles habitables, con un máximo de 13 mts.

En caso de instalaciones accesorias y complementarias tales como antenas, tanques, etc. podrá llegarse a una altura máxima de 16,5 mts; siguiendo un gálibo de 45° desde su perímetro superior. 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

- **RETIROS FRONTALES**

Frente a Ruta Nacional N°67: 25 mts.

Para el resto de las vías: 5 mts.

- **RETIROS LATERALES Y POSTERIOR**

Retiro Lateral:

los predios menores de 12 (doce) metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno. 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 - el que podrá ser menor en tanto no se sobrepase el FOS de 50%, con una profundidad mínima de 3 m -. 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.

- **FACTOR DE OCUPACIÓN**

El área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 50% (cincuenta por ciento).
- Factor de Ocupación Total (FOT): 100%
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) máximo: 40% (cuarenta por ciento).
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 50% (cincuenta por ciento)

- **DENSIDAD DE OCUPACIÓN HABITACIONAL=** Centros balnearios y barrio jardín

La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos (área del predio/200). Cuando se tratare de edificaciones en uso de viviendas de alquiler de temporada la cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (área del predio/150).

- **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 1,00mts.

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 DEL SUELO PREFERENTE**

Uso habitacional con servicios y equipamientos complementarios. Comerciales y culturales compatibles con la vivienda.

- **USOS NO ADMITIDOS**

- Logísticos
- Industriales

2.6 CONCLUSIONES

En líneas generales, en función de los distintos indicadores expuestos, podemos concluir que la propuesta presentada, en particular para la UA1, APT 7. relativa a la construcción de soluciones habitacionales, resulta apropiada para el contexto urbano y social en el cual esta se inserta.

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 cual se plantea desarrollar dicho emprendimiento cuenta con infraestructura de servicios públicos esenciales, como ser centros de educación y salud, a los que se suman similares servicios de carácter privado.

Por último, en términos económicos, la consecución de dicho proyecto implicará un impulso a la actividad de la zona, tanto en lo que tiene que ver con la generación de mano de obra directa en su etapa de construcción, así como también de forma indirecta tanto durante esta etapa como una vez ocupadas dichas viviendas.

Se diseña un espacio urbano de calidad ambiental que ordena una situación de borde, generando una adecuada interfase urbano – rural, pauta las afectaciones ambientales derivadas y proteger las cañadas evitando la antropización de sus bordes.

En cuanto a la conectividad la pieza se presenta servida y el diseño se inserta de manera apropiada. La movilidad deberá ser complementada con nuevas paradas ubicadas en puntos estratégicos de la nueva trama a medida que el desarrollo lo requiera.

El diseño contemplado para toda la UA1 prevé espacios públicos que, desde su construcción, gestión y preservación, nutrirán el sector norte de la ciudad de identidad. Caracterizando esta área de un verde predominante.

3. MEMORIA ECONOMICA

3.1 DINÁMICA INMOBILIARIA, MERCADO DE SUELO, PROCESO DE VALORIZACIÓN A TRAVÉS DEL CAMBIO DE CATEGORÍA.

El área objeto de este Programa de Actuación Integrada se encuentra categorizada como Área Potencialmente Transformable 7, determinada por el Plan de la microrregión 7. Este Suelo es categorizado como Suelo Suburbano residencial de habitación permanente potencialmente transformable a Urbano, a través de los instrumentos dispuestos por la Ley de Ordenamiento (PAI)

Esta categorización verifica la viabilidad y oportunidad de la propuesta residencial que se presenta para los padrones afectados, 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 intervención por la 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.

En una escala metropolitana, el fácil acceso a las Rutas Nacionales N° 5 y N° 102, permite una accesibilidad privilegiada a las vías de comunicación terrestre más importantes del país, representando otro elemento que contribuye a su ubicación estratégica.

Las centralidades del entorno, 18 de Mayo, como referente cercano e inmediato, como centralidad local considerada como unidad territorial con identidad propia, la Centralidad Regional de Las Piedras, cercana y francamente accesibles por vías jerarquizadas, conforman para la área de actuación un entorno urbano, consolidado, denso, y con el equipamiento necesario para la densidad de población que se prevé.

No obstante, las grandes, ventajas y características estratégicas de la zona, presenta carencias de infraestructura, especialmente de saneamiento y vialidad, que se proyectan y planifican ejecutar en conjunto con el programa residencial. Tal como se indica en el plan de la microrregión 7, *“los padrones ubicados en suelo urbano no consolidado, pasarán a condición de Urbano Consolidado, conjuntamente a la ejecución de las Obras de infraestructura de Saneamiento”*.

Si bien con el cambio de categoría se produce una valorización del suelo, existen importantes incertidumbres para la inversión por parte de desarrolladores privados. Si a esto se le añade la cantidad de propietarios diferentes que posee generalmente un ámbito, lo que aumenta la dificultad de acuerdos, ello da como resultado que en pocos casos los potenciales desarrolladores se arriesgan a la transformación del suelo.

3.2 COSTO ESTIMADO DE LA TIERRA CON EL USO DE SUELO ACTUAL

Con respecto a la revalorización del suelo, las fuentes primarias de información a las que se accede en esta primera etapa (Registro de la Propiedad Inmobiliaria -RPI-,

valores catastrales, oferta inmobiliaria, cotizaciones de agentes inmobiliarios calificados y examen de situaciones similares), arrojan los siguientes datos:

Área del terreno padrón 19651: 26 Has.

Revalorización del suelo en dólares	Cantidad de Ha	Valor actual de la Ha	Valor actual del terreno de Alenur	Valor luego cambio categoría /HA	Valor del terreno	Revalorización
ALENUR	26	120.000	3.120.000	500.000	13.000.000	9.880.000

Por cambiar de categoría el suelo, el proyecto deberá hacer efectivo el pago de la revalorización de la tierra, siendo este el 5% neto de la diferencia entre el valor futuro y el valor actual.

$380.000 \times 0.05 = 19.000$ U\$S por Ha

$19.000 \times 26 \text{ ha} = 494.000 \text{ U\$S}$

El Programa de Actuación Integrada para la Unidad de Actuación 1, dada la extensión (45ha aprox) y los distintos propietarios particulares de los padrones, y considerando flujos de inversiones y retorno de beneficios, se podrá etapabilizar, de modo de hacer viable el cumplimiento de los proyectos, iniciando en la Fase 1 por el padrón propiedad de Alenur, quien desarrollara el proyecto Altos de las Piedras y finalizando con un escenario completo de la UA1. Ver Lamina 03.

3.3 INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA

La inversión prevista por Alenur para el desarrollo del Proyecto Altos de Las Piedras se estima para el rubro "Viviendas y otros" en U\$S 40.000.000; excluyendo de este valor el precio de la tierra.

ITEM	CONCEPTO	ALENUR PRIMERA ETAPA (94 VIV)	ALENUR SEGUNDA ETAPA (92 VIV)	ALENUR EPATAS TERCERA A NOVENA (614 VIV)	TOTALES	OBSERVACIONES
		U\$S	U\$S	U\$S	U\$S	

1	Mov. De tierras, caminería, drenajes, alcantarillados	820.000	800.000	5.350.000	6.970.000	
2	Saneamiento	365.000	185.000	1.200.000	1.750.000	Etapas I, incluye pozos negros
3	Planta de		600.000		600.000	

	tratamiento, pozos de bombeo, impulsión					
4	Red de agua potable	165.000	160.000	1.100.000	1.425.000	
5	Energía eléctrica y alumbrado	295.000	290.000	1.930.000	2.515.000	
6	Arbolado	10.000	10.000	65.000	85.000	
	TOTALES	1.655.000	2.045.000	9.645.000	13.345.000	

Este proyecto se manejará con financiación por parte de aportes de inversores privados, financiación bancaria y aportes de compradores de las viviendas, lo que permitirá el flujo financiero para el desarrollo de las etapas y la garantía del fiel cumplimiento del proyecto.

En tanto a las CARGAS que el proyecto destinará en materia de inversión en Infraestructura que se desarrollará para el proyecto en sí mismo, así como para la UA1 y áreas cercanas se estima lo siguiente:

Tal como se definió en el programa de actuación para este territorio, la primera etapa, el proyecto Altos de las Piedras, implica el desarrollo de la infraestructura para esta etapa en su totalidad.

Variable	Dólares
REVALORIZACION DE TERRENO	9.880.000
INVERSION TOTAL infraestructura- CARGA	13.345.000
Costo por Revalorización	3.445.000

En Suma las cargas y beneficios del emprendimiento Alenur SA, “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.

4. MEMORIA DE GESTIÓN

4.1 APROBACIONES

4.1.1 APROBACIÓN DEL MTOP DE ESTRUCTURA VIAL

Será la Intendencia de Canelones, responsable del Instrumento, por tanto tendrá la responsabilidad de dar cumplimiento a lo establecido en el art. 25 de la Ley 18308, solicitar al MTOP el informe de incidencia, donde éste podrá expedirse respecto a la estructura vial propuesta y sus vinculaciones con la red vial de jurisdicción nacional. *

4.1.2 ETAPABILIDAD DE LA PROPUESTA

Las etapas propuestas, parten de asegurar la viabilidad del desarrollo.

No obstante, para poder avanzar en el desarrollo de toda la unidad será responsabilidad de gestión de cada actor.

Por parte de los propietarios de los predios de la UA1, quedará a cargo el desarrollo y ejecución de las acciones territoriales propuestas.

Gestiones de la Intendencia de Canelones, para el inicio de gestiones de afectaciones para todo el trazado propuesto.

4.1.3 MEDIDAS CAUTELARES, PARA LA UNIDAD DE ACTUACION

Se establecerá que, hasta tanto no se desarrollen las respectiva unidad de actuación, conforme al modelo territorial propuesto en el presente instrumento, quedan suspendidos en los ámbitos que no cumplan con estos requisitos, los fraccionamientos de predios, así como permisos de emplazamiento y/o construcción para cualquier actividad, salvo la unifamiliar (es decir una vivienda por predio).

Solo la Junta Departamental de Canelones, a iniciativa del Intendente ó iniciativa propia y con informes técnicos que avalen las garantías mínimas respecto a la no afectación del Modelo Territorial aprobado para la UA1, podrá levantar la cautela, sin que ello signifique precedente.

5. MEMORIA DE PARTICIPACION

5.1 MARCO LEGAL DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación, estará sustentada en los procesos de elaboración de los instrumentos de Ordenamiento Territorial legislados por la ley N°18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

En forma complementaria, estará contextualizada en el marco legal de la ley N°18567 de Descentralización y Participación Ciudadana, la ley N°18381 de Acceso a la Información Pública entre otras

5.2 MAPA DE ACTORES Y PARTES INTERESADAS

Se identifican los siguientes actores relevantes a los que se sugiere informar de las instancias de participación previstas.

5.2.1 NIVEL NACIONAL

MTOP (Ministerio de Transporte y Obras Públicas).

MVOTMA (Ministerio de vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente) MGAP (Ministerio de Ganadería, Agricultura y pesca).

OSE (Obras Sanitarias del Estado).

UTE (Usinas Termoeléctricas del Estado).

5.2.2 NIVEL DEPARTAMENTAL Y LOCAL

Gobierno de Canelones (especialmente áreas más relevantes para el tipo de proyecto: Dirección de Gestión Territorial, Dirección General de Obras, Secretaría de Desarrollo local y Participación).

Municipio Las Piedras.

Municipio 18 de Mayo.

5.2.3 NIVEL LOCAL SOCIAL

Comunidad educativa de la zona de la zona, autoridades y padres. (Liceo 18 de Mayo, Escuela Nro. 137, Escuela 185, Escuela Nro. 278, Escuela Nro. 166 y 244, Colegio San Adolfo, UTU Vista Linda, Jardín de Infantes Nro. 273).

Principales empresas/ industrias aledañas.

Vecinos de áreas urbanizadas/ sub urbanizadas contiguas.

- 5.2.4 PUESTA DE MANIFIESTO**
- 5.2.5 ALEGACIONES RECIBIDAS DURANTE PUESTA DE MANIFIESTO**
- 5.2.6 INFORMES DE INCIDENCIA RECIBIDOS**
- 5.2.7 AUDIENCIA PÚBLICA**

6. LÁMINAS

7. ANEXOS

7.1 EXPEDIENTES Y RESOLUCIONES, INTENDENCIA DE CANELONES

Este es un proyecto que se comenzó a considerar tiempo atrás, obteniendo la aprobación de la viabilidad del fraccionamiento por la Intendencia de Canelones (expediente 2013-81-1090-00728 que se adjunta).

Según dicho expediente, la propuesta de fraccionamiento y residencias propuestas por el emprendimiento Alenur SA, tiene un proceso de desarrollo en el que se han consolidado diversos aspectos, a destacar:

- compatibiliza con procesos de concreción de redes colectoras de efluentes sanitarios
- se inserta en un proceso ordenado establecido por la Intendencia que ayuda a la consolidación urbana de la zona
- establece una vía de conexión hacia Ruta 67 y de allí al centro de Las Piedras de una zona altamente compleja desde el punto de vista de tránsito

Resuelve en su momento, aprobar la viabilidad de la propuesta de fraccionamiento, de Alenur, de la localidad catastral de Las Piedras, condicionada a la presentación de responsabilidad técnica explícita sobre propuesta hidráulica y sobre planta de tratamiento de aguas residuales en cuanto a construcción y mantenimiento, con la certificación de los organismos competentes del efluente final.

Se deja explicitado en el expediente que el amanzanamiento graficado, se encuentra en correspondencia con la Ordenanza de Subdivisión de Tierras vigente. Los espacios libres, son de aceptación, a través de esto se procurará controlar el régimen fluvial de los cursos de agua que corren por los padrones a fraccionar. Estos espacios libres serán resultado de las incorporaciones de las fracciones correspondientes al Espacio Público, dominio de la Intendencia de Canelones, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7, Numeral 2, del Plan Territorial de la Microrregión 7.

La aprobación definitiva, y su posterior habilitación de las construcciones, estará condicionada a la colocación de los servicios públicos de OSE, UTE, así como la construcción de calles y la aprobación de las obras de infraestructura correspondientes a abastecimiento de agua potable, evacuación de efluentes, drenaje de pluviales.

7.2 GRÁFICOS PROPORCIONADOS POR ALENUR