



D.0009/022

Nº Sesión: 0017/022

Nº Expediente: 2022-204-81-00073  
Nº Asunto: 12

Nº de Acta: L49-P3-02  
Fecha del Acta: 19/07/2022

Canelones, 19 de julio de 2022

**VISTO:** los presentes obrados radicados en expediente 2020-81-1010-03315 remitidos por la Intendencia de Canelones solicitando anuencia para otorgar la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada LOS OLIVOS (PAI OLIVOS), cuyos documentos lucen en actuaciones 27 a 31 del citado expediente.

**RESULTANDO: I)** que por Resolución Nº20/07575 del 18/12/2020 se dio inicio al PAI OLIVOS; **II)** que por Resolución Nº21/04804 del 27/8/2021 se otorga la aprobación previa al avance del PAI OLIVOS y se dispone la realización de la Audiencia Pública del mismo, la cual se realizó el día 17 de setiembre del 2021;

**III)** que de acuerdo a lo expuesto por Dirección de Planificación en actuación 27 del mencionado expediente, se ha cumplido con el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley 18308 para la aprobación del instrumento;

**IV)** que de acuerdo a lo expuesto por la Dirección de Planificación, los documentos adjuntos en actuaciones 27 a 31 del referido expediente cuentan con el avance suficiente a los efectos de solicitar la aprobación definitiva del instrumento.

**CONSIDERANDO: I)** que este Cuerpo entiende pertinente conceder la aprobación definitiva del PAI OLIVOS solicitada, realizando algunas modificaciones al articulado del proyecto propuesto, las que se detallan a continuación:

**1)** que en el artículo 1 donde dice "Sección Catastral 07, localidad catastral Canelones, Barros Blancos, Municipio Ciudad de la Costa" se modifica por "sección catastral 7, departamento de Canelones";

**2)** que en el artículo 6 donde dice "Intendencia Departamental" debe decir "Intendencia de Canelones";

**3)** que en el artículo 9 se modifica donde dice "a favor del Gobierno Departamental" por "a favor de la Intendencia de Canelones".

**ATENTO:** a lo establecido en el artículo 19 numeral 12 de la Ley Orgánica Municipal Nº9515, la Junta Departamental

## DECRETA:

### PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA LOS OLIVOS CAPÍTULO I Disposiciones Generales

**Artículo 1.** Ámbito de Aplicación del Programa de Actuación Integrada Los Olivos.

El ámbito de aplicación del Programa de Actuación Integrada denominado Los Olivos, coincide con el Área Potencialmente Transformable 3 (APT 3) del Plan

Parcial de Camino de los Horneros (PPCH), departamento de Canelones.

Está conformado por los actuales padrones 70328, 70329, 70330, 70331, 70332, 70333, 70334, 70335, 70336, 70337, 70338, 70339, 38334, 71919, 57112, 57539, 57540, 71920, sección catastral 7, departamento de Canelones.

Los límites del Ámbito de Actuación del Programa de Actuación Integrada Los Olivos son:

#### **1. Al norte**

De oeste a este, definido por el límite norte de los padrones 70328, 70329, 70330 y 70331,

desde el límite oeste del padrón 70328 hasta el límite este del padrón 70331.

## **2. Al este**

Definido por Camino de los Horneros en su acera oeste desde el límite norte del padrón 70331, 70332, 70336, 70339, 38334, 71919, 57112 hasta el límite sur del padrón 57539.

## **3. Al sur**

De este a oeste, definido por el límite sur de los padrones 57539, 57540 y 71920, desde el límite este del padrón 57539 hasta el límite oeste del padrón 71920.

## **4. Al oeste**

De sur a norte, definido por el límite oeste de los padrones 71920, 38344, 70337, 70333 y 70328, desde el límite sur del padrón 71920 hasta el límite norte del padrón 70328.

La delimitación del ámbito de actuación que establece este artículo se grafica en la lámina 02.

### **Artículo 2. Contenidos del Programa de Actuación Integrada Los Olivos.**

En concordancia con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008 el presente instrumento de ordenamiento territorial establece:

- La delimitación del ámbito territorial de aplicación del programa de actuación integrada.
- La etapabilidad de la programación de la efectiva transformación del suelo y su ejecución.
- El costo del emprendedor/particular para su implantación en relación a la planificación requerida.
- Las determinaciones estructurantes del conjunto en especial todo lo referido a infraestructura vial y de drenaje.
- Los parámetros normativos y otras normas de regulación.

### **Artículo 3. Obligatoriedad.**

El Programa de Actuación Integrada define el estatuto jurídico-territorial para el emplazamiento y regulación de los bienes inmuebles y actividades a desarrollarse en los mismos, comprendidas dentro de sus límites de aplicación.

Toda actividad de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del programa de actuación integrada, debe ajustarse a los términos establecidos en el presente decreto, en concordancia con las disposiciones previstas en otros instrumentos de ordenamiento territorial con incidencia en el área.

Declárase la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones vinculantes del presente decreto, habilitando a la Policía Territorial a ejercer los medios de ejecución forzosa previstos en la ley frente a los incumplimientos.

### **Artículo 4. Marco legal y coordinación con la escala nacional de ordenamiento territorial.**

El Programa de Actuación Integrada se enmarca en los procesos establecidos en la Ley 18308 del 18 de junio de 2008 y normas concordantes para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por D.020/011 del 7 de junio de 2011 de esta Junta Departamental y sus modificativos D.032/011 del 21 de noviembre de 2011, y D.073/014 del 10 de febrero de 2014, las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por D.026/011 del 18 de agosto de 2011 de esta Junta Departamental y por el Plan Parcial de Camino de los Horneros. Asimismo, mantendrá concordancia con el Plan Estratégico Canario y con el Código de Aguas.

Todas las actividades derivadas del presente instrumento deberán realizarse en forma coordinada con los organismos nacionales que aborden la política territorial y ambiental.

### **Artículo 5. Son objetivos específicos del programa de actuación integrada.**

Es objetivo del presente Programa de Actuación Integrada la efectiva transformación de suelo, según el Plan Parcial de Camino de los Horneros, de los padrones enunciados en el artículo 1.

#### **Son Objetivos de Desarrollo.**

- a.** Establecer las condiciones para el desarrollo del ámbito coincidente con el Área Potencialmente Transformable 3 (APT 3) definido dentro del Plan Parcial Camino de los Horneros (PPCH).
- b.** 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.
- c.** Establecer de manera planificada y consistente con las determinaciones estructurales del marco planificador vigente, la adecuada inserción en el territorio del ámbito de actuación.

d. Prever y eventualmente elaborar recomendaciones de los impactos -negativos y positivos- previsiblemente derivados del desarrollo del área con los usos establecidos.

e. Definir aspectos normativos para el conjunto, con los parámetros urbanísticos correspondientes.

**Son objetivos de protección ambiental del Programa de Actuación Integrada.**

a. Contar con la infraestructura necesaria para proveer el abastecimiento y gestión de efluentes o emisiones, de forma de no generar problemas ambientales.

b. Valorizar los elementos paisajísticos y conservación del ecosistema. Fomentar en los habitantes, sentido de pertenencia.

c. Fomentar el reconocimiento del territorio a través de parques lineales, biciesendas y miradores.

**Artículo 6. Interpretación.**

Los contenidos del Programa de Actuación Integrada se expresan en el texto del presente decreto.

Las láminas que componen el anexo, identificadas en el artículo 18, se consideran parte del mismo, siendo vinculantes en las referencias dadas por el texto del decreto. En caso de duda o contradicción, la referencia explícita en las láminas prima sobre los textos. A efectos interpretativos, se considerará especialmente la fundamentación contenida en las memorias de información, ordenación, gestión, participación y el informe ambiental estratégico.

Todos los aspectos que no se encuentren definidos en el presente decreto se regirán subsidiariamente por las definiciones del Plan Parcial Camino de los Horneros, Resolución N°17/08657 del 24 de Noviembre de 2017, expediente de la Intendencia de Canelones 2017-81-1010-02660, en el marco de lo establecido por el artículo 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobado y las ordenanzas correspondientes. La interpretación auténtica del presente Programa de Actuación Integrada será realizada por esta Junta Departamental, no obstante lo cual, las cuestiones técnicas que se susciten serán resueltas por la Intendencia de Canelones.

## **CAPÍTULO II** **Modelo territorial**

**Artículo 7. Descripción de la propuesta.**

**7.1. Proyecto urbano.**

Se realiza un reparcelamiento del ámbito de actuación configurando 5 macrolotes, de 10 há 9226m<sup>2</sup>, 8 há 505m<sup>2</sup>, 10há 6246m<sup>2</sup>, 6há 3506m<sup>2</sup> y 10 há 8623m<sup>2</sup> respectivamente, los cuales serán dotados de la infraestructura pública.

El proyecto realizará la apertura de dos calles públicas transversales al Camino de los Horneros (dirección este a oeste) y dos paralelas al mismo, (dirección norte a sur) dentro del ámbito, que conformarán los 5 macrolotes nombrados anteriormente (ver anexo de anteproyecto).

**Artículo 8. Soporte territorial.**

El soporte territorial consistirá en las siguientes infraestructuras públicas: drenaje pluvial, abastecimiento de agua potable, sistema de saneamiento, infraestructura vial, gestión de residuos, energía eléctrica, telefonía y datos.

Cada macrolote deberá ser dotado con la infraestructura correspondiente previo a su efectiva transformación.

Todas las infraestructuras quedarán sujetas a la aprobación definitiva del proyecto.

**8.1. Drenaje Pluvial. Criterios generales de infraestructura pública.**

El diseño del sistema de drenaje pluvial se realizará en base a la trama vial proyectada. La misma estará definida con calles de perfil rural, en las que el agua pluvial será conducida mediante cunetas, colocando alcantarillas en la intersección de calles.

Tal como lo establecen las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y

Desarrollo Sostenible no es urbanizable toda aquella área que queda comprendida dentro de la curva de inundación para un tiempo de retorno de 100 años, correspondiente a la cota máxima de 33.00 metros.

Se prevé respetar el escurrimiento natural del predio, por lo que se deberá realizar proyectos de amortiguación y la construcción de estructuras que reciban los caudales excedentes y los lamine para que el escurrimiento final cumpla las restricciones establecidas.

El proyecto deberá respetar la topografía actual del terreno. Las modificaciones en los niveles

serán puntuales en las cercanías de los lagos, los cuales además de ser útiles como medidas de control de escurrimiento generan un atractivo paisajístico y mejora en la biodiversidad del entorno.

El proyecto de drenaje deberá ser sustentable (Sistema SUDs) a fin de no generar impacto en la esorrentía existente.

## **8.2. Abastecimiento de agua potable.**

### **8.2.1. Criterios generales de infraestructura pública.**

El servicio de agua potable será suministrado por OSE de acuerdo a la etapabilidad del proyecto.

El proyecto de abastecimiento de agua potable se realizará en dos etapas:

La primera etapa, corresponderá a un consumo medio de 520 m<sup>3</sup>/día. De acuerdo a las exigencias de la Administración de Obras Sanitarias del Estado, O.S.E.; se deberá colocar un bombeo de recalque que permita no solo alimentar los predios altos del emprendimiento, sino que también una zona fuera de los límites de actuación que actualmente se encuentra alimentada por un sistema provisorio. En la etapa de proyecto se evaluará con OSE la ubicación exacta de dicho sistema.

La segunda etapa, correspondiente a un consumo diario de 683 m<sup>3</sup>/día. Se deberá contar con un sector libre de 600m<sup>2</sup> donde pueda colocarse un tanque de almacenamiento público. La ubicación definitiva será definida en la etapa de proyecto en conjunto con los técnicos de la Administración de la Obras Sanitarias del Estado (OSE).

En cuanto a la materialización de la red, desde el punto de empalme principal (sobre Camino de los Horneros), se prevé una tubería de polietileno de alta densidad (PEAD) de diámetro 160 mm que conectará a un sistema de presurización en línea (booster) luego se deriva en una troncal principal también de 160mm de polietileno de alta densidad (PEAD) que alimentará todas las redes secundarias dentro del ámbito y la zona aledaña a Villa Tato.

La viabilidad de abastecimiento de agua potable de OSE adjunta, parte del supuesto de que se ejecute el refuerzo de la troncal Horneros existente (PVC DN 250). OSE podrá cobrar al emprendedor una cuota parte de la inversión de la obra de refuerzo mencionada, según los consumos de la zona. En caso que, por algún motivo, dicha troncal no esté construida al momento de comenzar la construcción del presente emprendimiento, OSE podrá ajustar las condiciones de requerimiento de viabilidad.

El proyecto ejecutivo deberá ser realizado por parte del emprendedor (tipo B) y deberá ser aprobado por la administración.

(Ver artículo 18, lámina L1 Esquema Red de Agua Potable, Proyecto Hidráulico de Red de Abastecimiento de Agua Potable y Viabilidad OSE).

### **8.2.2. Riego.**

Queda prohibida la utilización de agua potable para riego. Se estimula el riego mediante pozos semisurgentes.

## **8.3. Sistema de saneamiento. Criterios generales de infraestructura pública.**

El ámbito, se encuentra dentro del grupo 1, pautado por el Plan Parcial Camino de los Horneros (PPCH). Este grupo lo conforman los padrones a ambos lados de Camino de Los Horneros y hacia el sur de la pieza territorial los que deberán tener saneabilidad, y conexión al sistema público de colectores, asegurando que los efluentes sean transportados hacia la planta de tratamiento.

Se deberá construir un pozo de bombeo principal y una tubería de impulsión de polietileno de alta densidad (PEAD) 160 mm con una extensión de aproximadamente 3500 m hasta llegar directamente a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).

En función de lo expuesto en la viabilidad de saneamiento adjunta al presente documento, actualmente la única opción para viabilizar la conexión del emprendimiento sería que el mismo bombee sus efluentes a través de un sistema de bombeo (a construir por los interesados, y que luego sería operado por OSE) con una impulsión asociada a unos 3.5 Km hasta la PTAR-Ciudad de la Costa.

Se recuerda que en caso que los interesados decidan efectuar a conexión en las condiciones descritas anteriormente, deberán respetar el procedimiento establecido en el "reglamento para el trámite y ejecución de redes de distribución de agua potable y de redes de saneamiento solicitadas por terceros, excepto destinadas a: programas de construcción de vivienda nueva de producción cooperativa con financiamiento del MVOTMA (R/D 998/12) y MEVIR (R/D 507/95)", aprobado por R/D 599/19 de fecha 29/5/2019.

Ver en anexo lámina L1 – Esquema de Red de Saneamiento, Proyecto Hidráulico de Red de Saneamiento y Viabilidad de OSE.

#### **8.4. Gestión de residuos.**

Se deberá cumplir con la normativa legal vigente y lo descrito en la Ley 19829 de 18 de setiembre de 2019 Aprobación de Normas para la Gestión Integral de Residuos.

Se estimulará la clasificación selectiva de los residuos en origen mediante el sistema de contenedores diferenciados.

#### **8.5. Energía eléctrica, telefonía y datos.**

##### **- Red eléctrica**

La red de media tensión y subestaciones se realizarán en carácter de obra mixta con UTE. A efectos de posibilitar la reconversión energética, se estimularán la incorporación de estrategias de energía limpia, renovable y de energía solar térmica.

##### **- Alumbrado público**

Se realizará una red de alumbrado público de acuerdo al proyecto que se grafica en anexo anteproyecto Los Olivos: láminas detalle Camino de los Horneros, lámina detalle Bulevar Calle 01, detalle Calle 02-03, detalle Calle 04.

##### **- Red telefónica de ANTEL**

Se realizará red, ejecutada por ANTEL.

#### **8.6. Infraestructura vial.**

El proyecto realizará la apertura de dos calles públicas transversales al Camino de los Horneros (dirección este a oeste) y dos paralelas al mismo, (dirección norte a sur) dentro del ámbito (ver anexo de anteproyecto). Se prevé un ancho de faja de 20m para las calles públicas doble vía (Calle 02 y tramo 1 Calle 3) y 17 m para las calles públicas simples (Calles 1 y 4).

Respecto a Camino de los Horneros, se realizará la cesión de 6.5m para el ensanche de la vía a una faja total de 23.5 metros.

Todas las aceras de la infraestructura proyectada y ensanche de Camino De los Horneros tendrán como ancho mínimo 1.20 metros según Norma UNIT 200-2019, de acuerdo a lo graficado en anexo anteproyecto Los Olivos láminas detalle Camino de los Horneros, lámina detalle Bulevar Calle 02, detalle Calle 01-04.

Se plantea resolver los dos accesos por Camino De los Horneros con dársenas de entrada y salida.

En el caso del acceso por Camino Al paso Escobar, de menor porte, se realizará a partir de dársena simple de ingreso y salida.

(Ver artículo 18, anteproyecto Los Olivos, Camino de los Horneros, lámina Detalle Acceso) e Informe Vial.

#### **Artículo 9. Etapabilidad.**

Las etapas del proceso son 5. Una vez ejecutada la infraestructura asociada a cada etapa (macrolote), se procederá a la recategorización correspondiente. Pudiéndose otorgar garantía real o personal suficiente a favor de la Intendencia de Canelones por el valor de dichas infraestructuras.

Ver lámina 03 – Etapabilidad.

Ver Memoria de Gestión y Económica.

#### **9.1. Etapa 1. Desarrollo Macrolote 5.**

Infraestructura vial y Espacio Público: Se efectivizará la cesión del Ensanche de Camino de los Horneros. Se ejecutará cesión y ejecución de Calle 3 (tramo 1), Calle 2 (tramo 1) y Calle 1(tramo 1).

Abastecimiento de agua potable: se ejecutará red interna del Macrolote 5 en su totalidad, será en polietileno de alta densidad (PEAD) 75mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento.

Saneamiento: ejecución de la red convencional de Macrolote 5, proyectada en PVC de 200mm con una pendiente mínima admisible de 0.0045 m/m para todos los tramos excepto en los tramos iniciales que será de 0.008 m/m, considerando para la verificación de auto limpieza una tensión tractiva mínima de 1Pa.

Pozo de bombeo para saneamiento drenaje pluvial: confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de Macrolote 5.

Lagunas de amortiguación Macrolote 6.

Paisaje: Se procederá a cumplir con el equipamiento vegetal y adecuación de las áreas.

Equipamiento Vegetal sobre calles ejecutadas.  
Ver lámina 03 etapabilidad.

### **9.2. Etapa 2. Desarrollo de Macrolote 3.**

Se realizarán las siguientes obras de infraestructura:

Infraestructura Vial y Espacio Público: Se ejecutará el ensanche de Camino de los Horneros.

Abastecimiento de agua potable: se ejecutará red interna de Macrolote 3 se construirá en su totalidad en polietileno de alta densidad (PEAD) 75 mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento.

Saneamiento: ejecución de la red convencional de Macrolote 3, proyectada en PVC de 200mm con una pendiente mínima admisible de 0.0045 m/m para todos los tramos excepto en los tramos iniciales que será de 0.008 m/m, considerando para la verificación de auto limpieza una tensión tractiva mínima de 1Pa.

Drenaje pluvial: confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de macrolote 3.

Paisaje: Se procederá a cumplir con el equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas.  
Equipamiento Vegetal sobre calles ejecutadas.

### **9.3. Etapa 3. Desarrollo del Macrolote 2.**

Se realizarán las siguientes obras de infraestructura:

Infraestructura vial y espacio público: ejecución Calle 01 (tramo 02).

Abastecimiento de agua potable: se ejecutará red interna de Macrolote 2 se construirá en su totalidad en polietileno de alta densidad (PEAD) 75 mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento.

Saneamiento: ejecución de la red convencional de Macrolote 2, proyectada en PVC de 200mm con una pendiente mínima admisible de 0.0045 m/m para todos los tramos excepto en los tramos iniciales que será de 0.008 m/m, considerando para la verificación de auto limpieza una tensión tractiva mínima de 1Pa.

Drenaje pluvial: confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de Macrolote 2.

Paisaje: Equipamiento vegetal y adecuación de áreas verdes sobre Calle 01 (tramo 02)

Ver lámina 03 – Etapabilidad.

### **9.4. Etapa 5. Desarrollo Macrolote 6.**

Infraestructura vial: cesión y ejecución Calle 3 (tramo 2), Calle 4 (tramo 1).

Abastecimiento de agua potable: abastecimiento Macrolote 6.

La red interna a los macrolotes se construirá en su totalidad en polietileno de alta densidad (PEAD) 75 mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento a los cuales se los conectará con una derivación de ½”.

Saneamiento: ejecución de la red convencional de Macrolote 6, proyectada en PVC de 200mm con una pendiente mínima admisible de 0.0045 m/m para todos los tramos excepto en los tramos iniciales que será de 0.008 m/m, considerando para la verificación de auto limpieza una tensión tractiva mínima de 1Pa.

Drenaje pluvial: confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de Macrolote 6.

Paisaje: equipamiento vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre calles ejecutadas.

### **9.5. Etapa 6. Desarrollo Macrolote 7.**

Se realizarán las siguientes obras de infraestructura:

Infraestructura vial y espacio público: se realizará la cesión y ejecución Calle 2 (tramo 2), Calle 4 (tramo 2).

Abastecimiento de agua potable: se ejecutará red interna de Macrolote 7 se construirá en su totalidad en PEAD 75mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento.

Saneamiento: Ejecución de la red convencional de Macrolote 7, proyectada en PVC de 200mm con una pendiente mínima admisible de 0.0045 m/m para todos los tramos excepto en los tramos iniciales que será de 0.008 m/m, considerando para la verificación de auto limpieza una tensión tractiva mínima de 1Pa.

Drenaje de pluviales: confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de Macrolote 7.

Paisaje: ejecución de equipamiento vegetal y adecuación de áreas verdes sobre Calle 02 (tramo

02) y Calle 04 (tramo 02).

### **Capítulo III Uso y Ocupación de suelo**

#### **Sección I Amanzanamiento y fraccionamientos.**

##### **Artículo 10. Remisión.**

Las reglas sobre amanzanamiento y fraccionamiento en el ámbito territorial del presente Programa de Actuación Integrada, son las establecidas en el artículo 20, sección I Amanzanamientos y Fraccionamientos, capítulo IV Uso y Ocupación de Suelo, del Decreto del Plan Parcial Camino de los Horneros Resolución N°17/08657 del 24 de noviembre de 2017, que a su vez refiere al capítulo VIII Amanzanamiento y Fraccionamiento, del D.006/010 de esta Junta Departamental del 27 de octubre de 2010 (Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa). Capítulo IV Uso y Ocupación de Suelo: Sección I Amanzanamiento y fraccionamientos. Artículo 20. Remisión. Las reglas sobre amanzanamiento y fraccionamiento en el ámbito territorial del presente plan, se establecen en el capítulo VIII Amanzanamiento y Fraccionamiento, del D.006/010 de esta Junta Departamental del 27 de octubre de 2010 (Plan Estratégico de Ordenamiento territorial de la microrregión de la Costa), a excepción de disposiciones específicas para el presente ámbito expuestos en artículos posteriores.

#### **Sección II Parámetros, afectaciones y condicionantes urbanísticas.**

##### **Artículo 11. Usos del suelo.**

El suelo de la presente pieza territorial se encuentra categorizado por el Plan Parcial de Camino de los Horneros como suelo rural con atributo Potencialmente Transformable 3 (APT3) a suelo suburbano de baja densidad. El mismo será de uso preferentemente turístico, recreativo, y residencial de baja densidad de ocupación y actividades que sirvan de apoyo a éstas según lo definido por el artículo 25 del PPCH.

##### **11.1. Parámetros urbanos.**

Regirán las siguientes afectaciones:

**Densidad de Ocupación Habitacional:** Se modifica lo establecido en el Plan Parcial Camino de los Horneros, artículo 25, estableciendo una densidad general de una unidad cada 800 m<sup>2</sup>.

Pudiendo existir en Urbanización de Propiedad Horizontal lotes con un área mínima de 600 m<sup>2</sup>.

Pudiendo existir en Propiedad Horizontal lotes con un área mínima de 2000 m<sup>2</sup>.

Pudiendo existir en Propiedad Común lotes con un área mínima de 800 m<sup>2</sup>.

Se establece una densidad mínima y una densidad máxima para cada macrolote, Ver lámina 03

- Etapabilidad:

- Macrolote 5: densidad mínima de 75 unidades y una densidad máxima de 85 unidades.

- Macrolote 3: densidad mínima de 55 unidades y una densidad máxima de 120 unidades.

- Macrolote 2: densidad mínima de 75 unidades y una densidad máxima de 120 unidades.

- Macrolote 6: densidad mínima de 25 unidades y una densidad máxima de 140 unidades.

- Macrolote 7: densidad mínima de 25 unidades y una densidad máxima de 195 unidades.

**Altura Máxima:** Se modifica lo establecido en el Plan Parcial Camino de los Horneros, artículo 25, estableciendo una altura máxima de 12 metros más gálibo para las áreas diferenciadas indicadas en lámina 05.

**Factor de ocupación total:** Para padrones en propiedad horizontal (Ley 10751) se establece un Factor de Ocupación Total de 120%, modificando lo establecido en el Plan Parcial Camino de los Horneros, artículo 25.

##### **Retiros:**

Retiros Frontales: 5 metros.

Retiros Laterales: para lotes de hasta 600 m<sup>2</sup> (frente estimado de 13.5m) se admitirá retiro unilateral de 3 m.

Para lotes de 800 m<sup>2</sup> (frente estimado de 18 m), se admitirá un retiro bilateral de 2 metros en predios de frente menor o igual a 18 m y un retiro bilateral de 3 metros para predios de frente mayor a 18 metros.

Retiros Posteriores: 20% de la profundidad del predio con un máximo de 30 m.  
Los demás parámetros cumplen con lo establecido en el Plan Parcial Camino de los Horneros.  
Los parámetros correspondientes al interior de los macrolotes se determinarán en el Reglamento de Copropiedad.

### **Artículo 12. Paisaje.**

La propuesta paisajística de la totalidad del ámbito de proyecto incluirá aquellas especies de flora prioritarias para la conservación, manteniendo la integridad ecológica del área según lo definido, limitando su tala y la invasión de especies exóticas.

Aportará a los objetivos particulares del sistema departamental de áreas de Protección tales como la conservación de corredores biológicos a través de la protección de elementos particulares (especies singulares de flora), concientización y divulgación de conocimientos sobre los bienes y servicios de la diversidad biológica nativa y los procesos de producción sustentables.

Deberá cumplir con las previsiones de la Ordenanza Forestal.

## **Capítulo IV Seguimiento y control**

### **Artículo 13. Medidas de Seguimiento.**

Todas las obras deberán contar con las autorizaciones correspondientes ante los organismos nacionales y cumplir con la normativa municipal. En todos los casos se deberá cumplir con los procedimientos de control especificados por cada autorización.

Las inspecciones y control operativo se realizarán con los procedimientos de estilo de la Intendencia de Canelones, para las infraestructuras públicas que son de su competencia.

En el caso del mantenimiento de calles y cunetas, serán responsabilidad del propietario del ámbito de desarrollo del Programa de Actuación Integrada. Las condiciones de dicha reglamentación serán definidas en el contrato plan.

## **Capítulo V Disposiciones Finales**

### **Artículo 14. Obligaciones de la Propiedad.**

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008, obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable.

### **Artículo 15. Valorización por cambio de categoría de suelo.**

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19.4.4. Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa (Costa Plan).

A los efectos de su reglamentación, se podrá realizar un contrato plan de acuerdo a lo establecido en el artículo 41 del Plan Parcial Camino de los Horneros.

### **Artículo 16. Cargas por Fondo de Gestión Camino de los Horneros.**

Se tendrá presente la vigencia del artículo 46 del Plan Parcial Camino de los Horneros que crea el Fondo Camino de los Horneros con el objetivo de cumplir con la ejecución de los proyectos definidos en el presente programa, repartir de manera equitativa los costos y los beneficios al interior del perímetro de actuación.

De acuerdo al artículo 47 del Plan Parcial Camino de los Horneros, se establece que la incorporación de recursos al fondo podrá integrarse con los montos de las cargas determinadas para cada predio o conjunto de ellos según el caso, entre otros.

El cálculo de cargas será de la siguiente forma:

$$\text{Precio} = \text{área predio} \times \text{coeficiente de ponderación} \times \text{valor total de cargas} / \text{Área total del ámbito.}$$

### **Artículo 17. Cesión de Suelo.**

A los efectos de dar cumplimiento al artículo 38 de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008 se cederá un área de 13672m<sup>2</sup> del padrón 56437. Dicha cesión cubre el 10% de espacio público correspondiente a etapa 01 (Macrolote 5) y 02 (Macrolote 3). Ver lámina 03- Etapabilidad.

En relación al área restante, quedará en garantía el padrón 56436, liberándose la cuota aparte

de cesión correspondiente, ante la efectiva transformación de cada etapa.

## **Artículo 18. Documentos anexos**

### **Memorias:**

- Memoria de información y cartografías.
- Memoria de ordenación y cartografías.
- Memoria de gestión y económica.
- Informe ambiental estratégico (IAE).

### **Láminas:**

- Lámina 01- Aplicación de planes parciales en área de estudio.
- Lámina 02- Delimitación del ámbito de actuación.
- Lámina 03- Etapabilidad.
- Lámina 04- Conectividad general.
- Lámina 05- Gradiente espacio público.

### **Anexo:**

- Anteproyecto Los Olivos.
- Lámina reparcelamiento y cesiones.
- Proyecto hidráulico de red de drenaje pluvial.

#### Láminas asociadas:

- Lámina L1- Esquema de red de drenaje pluvial – Proyecto (incluye TR100).
- Lámina L2- Curvas de inundación situación actual (Incluye TR100).
- Proyecto hidráulico de abastecimiento de agua potable.

#### Láminas asociadas:

- Lámina L1 - Esquema de red de abastecimiento de agua.
- Proyecto Hidráulico de red de saneamiento.

#### Láminas asociadas:

- Lámina L1- Esquema de red de saneamiento.
- Viabilidad de Saneamiento y Abastecimiento de Agua Potable OSE/ Notificación de Jefatura de Sistemas de Saneamiento.
- Informe Infraestructura Vial.
- Pautas de mantenimiento de Infraestructura Vial.

#### Láminas asociadas:

- Lámina Infraestructura Vial – Vialidad
- Lámina Infraestructura Vial - Detalle de Acceso
- Lámina Infraestructura Vial – Perfiles longitudinales
- Lámina Infraestructura Vial – Perfiles longitudinales 2
- Informe Análisis de las Estrategias de Conservación y Uso Sostenible PAI Los Olivos.

Archivo Qgis (Proyecto Qgis)

**Artículo 19.** Aplicar el artículo 67 del Reglamento Interno en la excepción prevista en su inciso 3º e insertar en el Registro Departamental de Decretos y Resoluciones.

/mel

 Firmado electrónicamente por Director General Hugo Recagno el 21/07/2022 15:22:03.

 Firmado electrónicamente por Secretario General Miguel Sanguinetti el 21/07/2022 16:09:32.

 Firmado electrónicamente por Presidente Juan Ripoll el 22/07/2022 15:44:26.