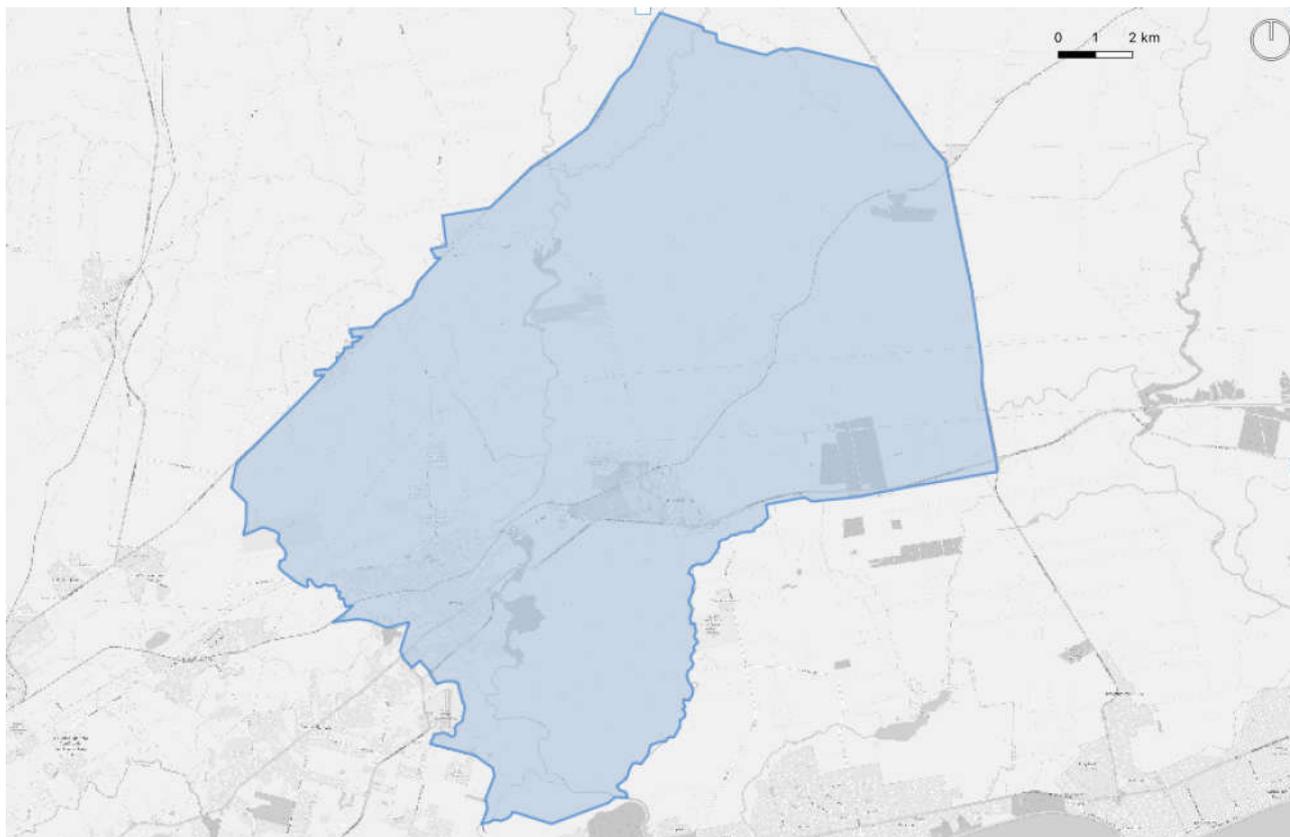


REVISIÓN PARCIAL SUSTANCIAL PARCIAL DEL “PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LAS MICRORREGIONES 6 Y 8”, DECRETOS DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE CANELONES N°0014/18 DE 21/12/2018, DECRETO N°0002/21 DE 1°/6/2021, Y DECRETO N°0001/23 DE 10/01/2023.

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

CAP. III – PROPUESTA DE ORDENACIÓN



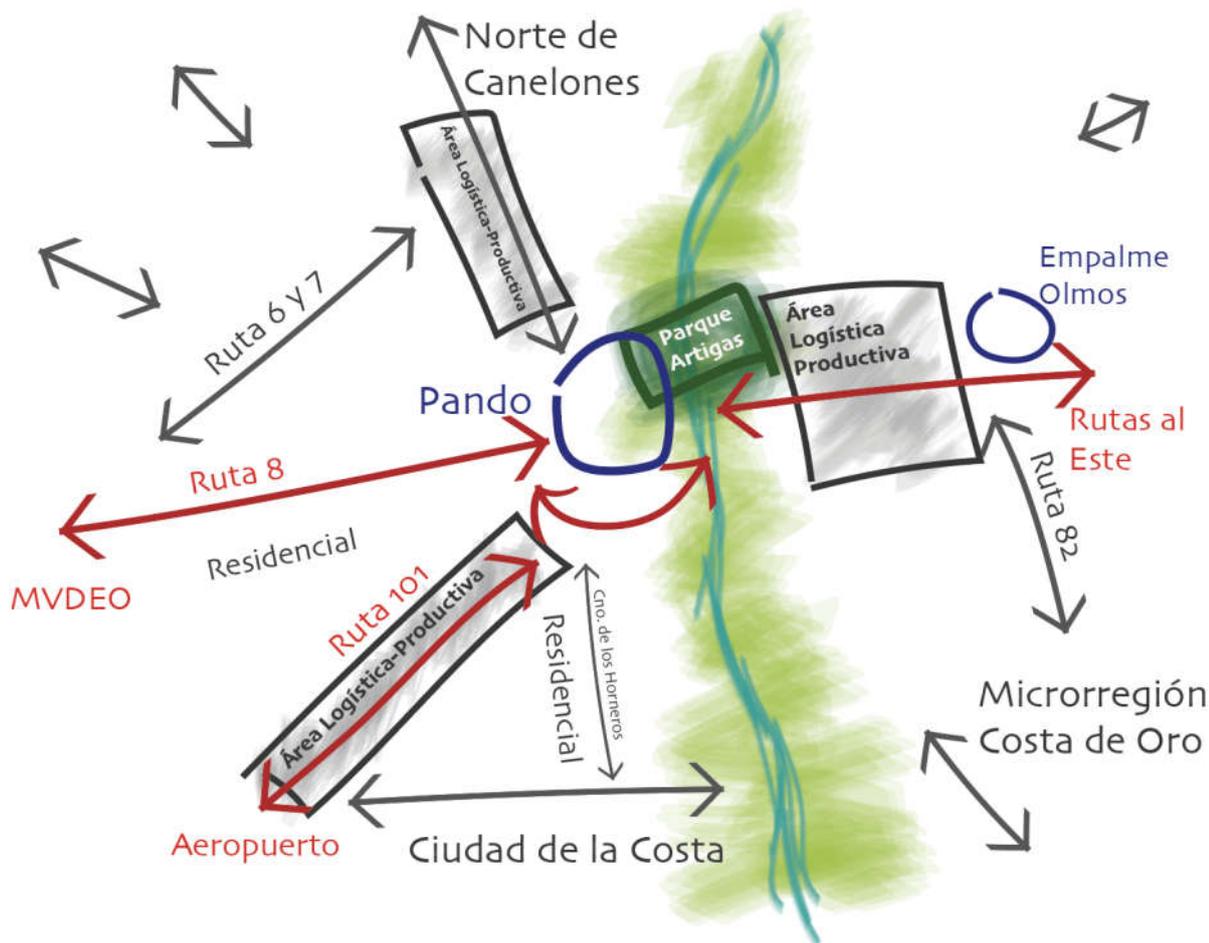
Ajustes al modelo territorial definido.

El modelo territorial buscado, se realiza una relectura del Modelo general, el que se define de la siguiente manera en sus elementos constitutivos:

- 1- Estructuradores viales y Movilidad.
- 2- Centralidades y equipamientos.
- 3- Sistemas Ambientales (agua potable, sistema hídrico, contaminación, Aguas residuales (drenaje pluvial y saneamiento, redes y sistemas alternativos, corredores biológicos).
- 4- Sistemas de espacios verdes.
- 5- Patrimonio y paisaje natural y cultural.
- 6- Categorización de suelos.
- 7- Zonificación y usos del suelo.

Priorizará en este ámbito, en virtud de las fundamentaciones ya expresadas, que motivan esta revisión, la profundización y modificación de aspectos referidos a los sistemas ambientales, derivando en forma directa en elementos del modelo como la categorización y la zonificación.

Apostando desde este modelo, además, al fortalecimiento de la agenda de proyectos. De este modo se presenta el Modelo Territorial del ámbito, con consideración a su pertenencia al modelo general del plan territorial para las M6 y M8.



1- Estructuradores viales y movilidad

En este contexto se mantiene el reconocimiento de la red vial como gran estructurador del modelo territorial parte fundamental determinante del mismo, y conformado por la red vial nacional (de primer y segundo orden) y las redes viales de cada localidad.

En síntesis:

- Los estructuradores viales de primer orden son las rutas: 8 (eje principal), 7, 11 y 101, que conectan municipios entre sí y con el entorno metropolitano y nacional.
- Los estructuradores viales de segundo orden son las rutas 75, y 82.
- El tercer nivel jerárquico está conformado por la red vial urbana de cada localidad.

En las otras localidades, la red vial urbana se reordenará para minimizar los impactos del transporte de cargas. Se jerarquizará el acceso a Pando por Ruta 8, surgiendo la necesidad de jerarquizar y conformar el acceso a Pando por el Norte desde la Ruta 75; en Empalme Olmos, el ingreso por ruta 82 hasta el centro.

Respecto a la ejecución de la red vial, en los casos que existan calles ya aprobadas en plano de fraccionamiento, corresponderá ejecutar su apertura. En el resto de los casos, la apertura de las nuevas calles se planteará en el momento que existan proyectos definidos y se presenten las correspondientes viabilidades.

Vialidad



La red vial propuesta, se manifiesta como una estructura jerarquizada, con rutas nacionales y calles principales, intermedias, internas y especiales y verdes; caminos principales, intermedios, especiales y rurales.

Se adaptará el trazado actual, privilegiando el transporte colectivo local interno, complementándose con el trazado de calles verdes (ciclovías + árboles). El diseño vial cumplirá con las necesidades del estudio de circulación, en cuanto a: anchos de calzada, radios de giro, señalización, rotondas, sendas peatonales y ciclovías, dicha estructura se realizará en proyectos de detalle.

Las Calles verdes: son calles de menor jerarquía, de bajo volumen vehicular con presencia del verde, ciclovías. No se permite el tránsito de transporte colectivo, existiendo en cada esquina pasajes peatonales para desmotivar el tránsito vehicular.

2- Centralidades y equipamiento

Se clasifican las distintas centralidades del ámbito en: centralidad microrregional, local y barrial.



Centralidad Microrregional.

Se entiende como centralidad microrregional, al centro urbano de la ciudad de Pando. Se reconocen los elementos siguientes para dicha centralidad: nodo de transporte, sedes de la administración pública local y nacional, centros culturales, parque urbano, espacios públicos emblemáticos, centros educativos, centros de salud y servicios financieros, comerciales y de esparcimiento.

Centralidades locales



Cumple un rol a escala local. Atraen mayoritariamente población de la misma localidad y, en menor medida, de otras localidades.

Se prevé para su equipamiento: Puntos de transferencia de transporte, oficina de municipios y otras oficinas departamentales, servicios estatales (oficinas públicas), espacios públicos, centros deportivos, centros comerciales, financieros y empresariales, centros educativos, otros. Mantendrá condición de Centralidad Local: el centro histórico de Empalme Olmos.

- Centralidad Empalme Olmos, con la concentración de servicios y centros educacionales sobre su avenida principal.

Centralidades barriales:

Las Centralidades barriales, que se localizan en la trama urbana y contienen servicios que satisfacen las necesidades cotidianas de sus residentes. Sus componentes son: espacio público, centro barrial, cultural y/o deportivo, pequeños comercios, policlínica y servicios de atención a la

infancia.

Principales centralidades barriales de Pando:

1. El barrio al sur de la ciudad, entre avenida España, avenida Roosevelt y el by-pass, con presencia de escuela, comercios, cajeros y otros servicios.
2. El barrio San Isidro, con la policlínica, CAIF, hogar de ancianos, comercios y placita, en un sector baricéntrico del noroeste de la ciudad.
3. La centralidad barrial del barrio Estadio, con policlínica, CAIF y espacio público Maestra Elena Quinteros.
4. Centralidad Proyectada al Oeste del cementerio, área de nuevos desarrollos urbanos, en donde se deberán gestionar la instalación de servicios propios de una centralidad barrial.
5. Centralidad Proyectada al norte (San Bernardo), en donde se deberán gestionar la instalación de servicios propios de una centralidad barrial.
6. Centralidad en sureste de la ciudad, donde se constata carencia de servicios necesarios bajo los radios mínimos previstos.
7. Centralidad en ruta 75 al norte de la ciudad de Pando

Centralidades barriales de Empalme Olmos:

1. El barrio San Cono.
2. Centralidad Barrial Propuesta al norte (entorno de curva de ruta 82).

Del análisis de las nuevas centralidades emergentes se constata un desequilibrio en cuanto a la oferta de servicios asociada al área de influencia de las mismas. Por esta razón parece necesario impulsar y estimular la instalación de servicios públicos y privados asociados a estas nuevas piezas territoriales.

Centralidades Sectoriales.

Concentran algún tipo de actividad especializada que puede ser articulada con otras centralidades y el resto de la microrregión. Pueden estar conformadas por estaciones de integración multimodal, centros culturales y feriales, centros deportivos, equipamiento educativo, centros de salud, actividades industriales de pequeña escala y comercios al por menor, entre otros.

Centralidad deportiva:

Pando es un Municipio con buena infraestructura deportiva. Pando cuenta con Estadio, Plaza de deportes con piscina abierta, parque público con circuito deportivo y skatepark, convenio entre Club Urupan e Intendencia para uso de Gimnasio principal por parte de instituciones educativas de la zona.

Otros Municipios con Infraestructura Deportiva: Polideportivo Empalme Olmos

Centralidad educativa-cultural: Se genera una centralidad en Pando en el Centro Cultural de Pando (CCP)

Centralidad de innovación: En el sector de la ruta 101, corredor de la innovación, se destacan el Parque Científico y Tecnológico de Pando (PCTP), Polo de Economía Circular (PEC) y Parque Industrial de Pando (PIP).

3- Sistemas Ambientales

Sistema hídrico, contaminación, aguas residuales, drenaje pluvial y saneamiento, redes y sistemas alternativos.

Mapa de riesgo.

Definiciones/ Consideraciones generales:

El mapa de riesgo es una herramienta que permite evaluar el riesgo, la amenaza y la vulnerabilidad de un determinado ámbito y diseñar estrategias y medidas de mitigación asociadas. Permite atender al riesgo como la relación entre amenaza y vulnerabilidad y reconoce la importancia tanto de la magnitud del fenómeno como de las características del territorio y la población expuesta a éste.

Finalmente el mapa de riesgo resulta una herramienta dinámica en la medida en que la profundización en el conocimiento y los cambios territoriales pueden alterar o ajustar el mapa de amenaza y/o la vulnerabilidad del territorio.

Drenaje Pluvial:

El sistema de drenaje público, incluirá en todas las acciones públicas y privadas la consideración de la inclusión de “plazas inundables”. Se buscará algún tipo de estímulo o difusión respecto a la pertinencia de colaborar desde la comunidad con el mantenimiento de la red de cunetas (limpias y desmalezadas).

Asimismo, para aquellos padrones que además del cumplimiento del FOSV, incluyan en sus áreas verdes el diseño de “jardines de lluvia previos a la descarga de sus pluviales al espacio público, se verán beneficiados de la siguiente manera:

- En el trámite de Permiso de construcción se realizará una exoneración del 40 % sobre el valor de las tasas del mismo.
- En el trámite de Permiso de construcción se realizará una exoneración del 50%de recargo para toda regularización.

4- Sistemas de espacios verdes

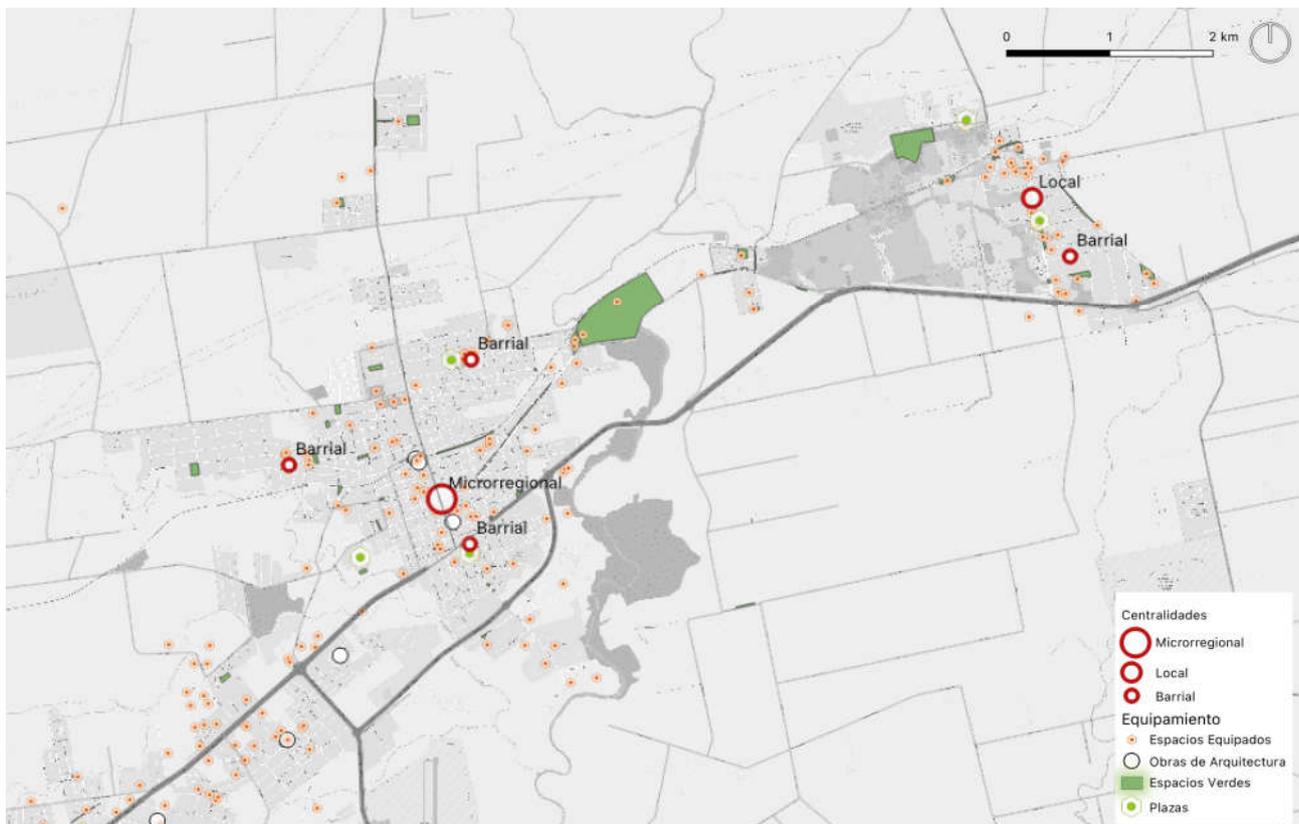
Tomando la recomendación de la OMS, referida a la recomendación de 9 mts² de espacio público por habitante y asociándolo a las estimaciones de cambios poblacionales es posible calcular el nivel de cobertura de espacios verdes en el ámbito, especialmente en las zonas de usos urbanos y suburbanos.

Urbano		2023		Área	
Población		86.628.821	92.000	85.019	177.019
Espacios verdes		594.140	6	7	3

Se desprende de lo anterior que el espacio público calificado en áreas urbanas y suburbanas es de 3mts² por persona, estimando en base al crecimiento máximo poblacional para 2023 asociado a la mancha urbana. Aún tomando datos de población del 2011 el área de espacios verdes por persona alcanza solamente los 6mt², inferior a los 9mts² recomendados por la OMS. Aún en el entendido de que el ámbito posee calidades naturales valiosas que complementan las áreas de espacio público calificado disponible parece necesario reforzar la oferta en este tema.

El sistema de espacios verdes del ámbito se presenta en el presente instrumento, concebido sin desconocer que forma parte del sistema de espacios verdes de la microrregiones 6 y 8.

Se destaca en el ámbito la existencia del Parque Artigas de Pando, el que posee carácter metropolitano, integrante del Sistema de Espacios Públicos del área Metropolitana. Asimismo, se trata del mayor elemento urbano identitario reconocido por la población de Pando. Posee una convocatoria que excede la localidad, el ámbito y la microrregión. Generar acciones de intervención es prioritario permanentemente, así como contemplar la accesibilidad al mismo desde los distintos punto de la ciudad y del departamento.



Empalme Olmos no cuenta con parque urbano, siendo este uno de las demandas recibidas en las instancias de participación.

Tanto Pando como Empalme, cuentan con un sistema de plazas y espacios públicos, que continúa siendo deficiente en función de la población de las localidades. Como parte de ese sistema verde interior, Pando cuenta con la plaza principal que funciona como el elemento baricéntrico del sistema interno, no tanto por su localización territorial, sino por su connotación institucional y cultural.

Se incorporan al sistema de espacios verdes, y a la jerarquización vial, las calles verdes, cuya esencia será la de generar un paisaje verde, favorable al peatón y al ciclista, con fuerte base en la sociedad y en la participación de los vecinos y vecinas en su conformación progresiva.

5- Patrimonio y paisaje natural y cultural.

Se destaca la existencia de grandes áreas rurales con características diferentes, cuyo valor como paisaje es necesario destacar. La variedad de cultivos vitivinícolas, frutícolas y hortícolas, la modalidad de agricultura familiar, las praderas extensas, los establecimientos avícolas y ganaderos, viveros, granjas recreativas, la presencia de pequeñas localidades y su peculiar manifestación y colorido son una fortaleza del territorio. Toda esta variedad hacen del medio rural,

además de un importante productor de alimentos, un paisaje productivo de gran valor.

También forman parte de este paisaje los corredores industriales y logísticos, con expresiones en las rutas 101, 8, 75.

Será necesario explorar propuestas para abordar la interfase rural–urbana, muchas veces con suelos rústicos que han perdido su vocación rural y se leen como grandes vacíos de gran precariedad y inviabilidad de usos. Por otra parte, cada localidad tiene en el medio urbano, construcciones, actividades e identidades culturales que forman parte de su patrimonio, aunque no siempre en las condiciones más adecuadas y con escasa difusión más allá de las fronteras inmediatas.

Se actualiza el catálogo patrimonial de cada localidad con el fin de poner en valor el patrimonio natural y cultural local.

Patrimonio natural

El suelo, aguas superficiales y subterráneas y remanentes de ecosistemas naturales que prestan servicios ecosistémicos relevantes (monte nativo y humedales del arroyo Pando), se declararán de interés patrimonial del departamento, a los efectos de la protección y el desarrollo sostenible por uso sustentable de los mismos. Se podrá exigir diagnóstico y/o estudio previo de evaluación de impacto ambiental para la aprobación de emprendimientos que afecten total o parcialmente a dichos recursos en forma previa a cualquier trámite ante la intendencia, sea o no requisito para ello, bajo fundamentación técnica para dicha solicitud.

Patrimonio cultural

Se determinará como el patrimonio cultural de la microrregión 6:

Los bienes materiales (muebles e inmuebles).

El paisaje cultural.

El patrimonio cultural inmaterial.

El patrimonio cultural arqueológico.

Bienes materiales:

Integran el patrimonio cultural de Pando y Empalme Olmos los siguientes bienes:

Pando:

- Parroquia de la Inmaculada Concepción, ubicada en el padrón urbano 1257 de la localidad catastral de Pando.
- Cementerio municipal, ubicado en los padrones urbanos 1909, 2780, 8866 y 2390 de la localidad catastral de Pando.
- Puente de los Treinta y tres Orientales, ubicado sobre el arroyo Pando en el encuentro

entre la avenida Luis A. de Herrera y la ruta 8 vieja.

- Galpones de la fábrica IPUSA, diseño del ingeniero Eladio Dieste, ubicados en el padrón urbano 9720 de la localidad catastral de Pando.
- Estación de tren Pando, ubicada en los padrones urbanos 49 y 52 de la localidad catastral de Pando.
- Padrón 347 de la ciudad de Pando. Vivienda en Av. Gral Artigas esquina Garibaldi.
- Padrón 350 de la ciudad de Pando. Vivienda en Av. Gral Artigas entre Solís y Garibaldi.
- Padrón 351 de la ciudad de Pando. Vivienda en Av. Gral Artigas entre Solís y Garibaldi.
- Padrón 352 de la ciudad de Pando. Vivienda en Av. Gral Artigas entre Solís y Garibaldi.
- BROU. Padrón 521. Artigas esquina Solís.
- Biblioteca y Casa de la Cultura. Padrón 522. Artigas entre Solís y Dr. César Piovene.
- Sala velatoria. Padrón 1027. Gral. Artigas esq. Zinola.
- Municipio de Pando. Padrón 1162. Gral. Artigas esq. Zinola.
- Urupan. Padrón 1164. Ituzaingó esquina Wilson Ferreira Aldunate.
- Padrón 1165. Ituzaingó esquina Wilson Ferreira Aldunate.
- Colegio Inmaculada Concepción. Padrón 1260. Wilson Ferreira Aldunate esquina Treinta y Tres.
- Café Apud. Padrón 1606. Gral. Artigas esq. Ituzaingó.
- Padrón 1608. Ituzaingó esquina Wilson Ferreira Aldunate.
- Seccional 7ma de Policia de Pando. Padrón 1347. Calle Gral. Artigas esquina B. Champagnat.
- Plaza principal. Padrón 1163.
- Parque Artigas y vivero municipal. Ruta 8 km. 33.500. Padrón N° 2054.
- El viejo molino sobre la ex ruta 8

Empalme Olmos:

- Casa de la cultura, ubicada en los padrones urbanos 195 y 198 de la localidad catastral de Empalme Olmos, calles Lavalleja y Rivera.
- Casa de piedra frente a la fábrica de cerámica, ubicada en el padrón rural 19116 del municipio Empalme Olmos.
- Barrio Histórico y Estación de Trenes Ing. Victor Sudriers (hoy Museo Ferroviario "Don

Eduardo Hernández Peña”). Calles Lavalleja y Rivera. Padrones Nos. 195 y 198.

Figuras de protección

La Junta Departamental, con asesoramiento de la Comisión Departamental del Patrimonio, podrá declarar objeto de protección sobre bienes muebles o inmuebles, materiales o inmateriales, que constituyan parte representativa del patrimonio histórico, cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, natural o documental, bajo algunas de las figuras que se expresan a continuación:

Monumento departamental.

Es la figura de mayor protección departamental. Se encuentran incluidos en esta categoría, los bienes actualmente declarados Monumento Histórico Nacional, y los que posteriormente sean declarados.

Conjunto histórico.

Se entiende por tales, los grupos de construcciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura en integración con el paisaje les dé un valor excepcional desde el punto de vista de la historia, el arte, la ciencia, o su interacción con la naturaleza.

Bien de interés cultural.

Son los bienes materiales o inmateriales de significación cultural, histórica, artística, arquitectónica o documental, el paisaje cultural, las manifestaciones resultado de una construcción colectiva a lo largo del tiempo, ya sean festividades, ceremonias, rituales, conocimientos específicos, tradiciones, modalidades, así como instituciones y actividades que promuevan el desarrollo sustentable las microrregiones 6 y 8.

Paisaje cultural protegido.

Se entiende por paisaje cultural, la superficie territorial continental o marina, en cuyo ámbito, las interacciones del ser humano y la naturaleza, a lo largo de los años, han producido una zona de carácter definido, de singular belleza escénica o con valor testimonial, incluyendo variables como el patrimonio industrial (bodegas, molinos, atahonas) y otras unidades de paisaje antrópico.

6- Categorización de suelos

Partiendo de la categorización realizada por el Dto. 0014/018 de 21 de diciembre de 2018 y sus revisiones parciales, se valoran los crecimientos urbanos no controlados detectados digitalmente - foto aérea- y a través de recorridas de territorio, las dinámicas habitacionales, avances de infraestructuras, estudios específicos, otros.

De acuerdo a los artículos 30 al 34 de la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo

Sostenible (LOTDS), y la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial (en proceso de aprobación) las categorías y subcategorías de suelo son las siguientes:

En suelo rural:

- Suelo rural productivo
- Suelo rural natural

En suelo suburbano:

- Suburbano preferentemente habitacional.
- Suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio.
- Suelo suburbano de vulnerabilidad ambiental.

En suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de fragilidad ecosistémica

Suelo rural

El suelo rural comprende aquellas partes del territorio del departamento destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico y otros usos previstos en los instrumentos de ordenamiento territorial.

Los suelos rurales no pueden contener urbanizaciones ni formar parte de fraccionamientos o amanzanamientos con propósito residencial o de ocio, sin proceder a su previa transformación.

No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, debiéndose tramitar la declaración jurada de construcción de vivienda rural. Toda otra construcción requerirá permiso de construcción. Asimismo, las actividades productivas en predios rurales deberán tramitar el correspondiente Permiso de emprendimiento agro-productivo conforme lo establecido en el Plan de ordenamiento rural de Canelones.

Se distinguen en el suelo rural dos subcategorías particulares: suelo rural natural y suelo rural productivo, según lo establecido en el art 31 de la ley 18.308.

Será suelo rural todo padrón que no esté comprendido en las definiciones de suelo urbano y suburbano.

Suelo rural natural.

Se establece para los cursos de agua en suelo rural una faja subcategoría rural natural con los siguientes anchos:

- Una banda de 100 m con frente al arroyo Pando y de 50 m con frente al arroyo Frasquito, medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños.
- Sobre bordes de arroyos: una faja que bordeará el curso de agua a ambos lados en un ancho de 40 mts medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños.
- Sobre bordes de cañadas y otros cuerpos naturales de agua: una faja que bordeará el curso de agua a ambos lados en un ancho de 20 mts medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños.

Quedan excluidas de estas bandas las porciones de suelo en los sectores de los cursos de agua que se ubiquen en suelo urbano o suburbano.

En aquellos casos que no exista información registral en la Dirección Nacional de Catastro, que determine la referida línea de propiedad o lindera, o que el curso de agua presente cambios incompatibles con la información registral referida, la franja de amortiguación se medirá desde el límite del álveo

Suelo suburbano

Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: turísticas, residenciales de baja densidad, deportivas, recreativas, industriales, de servicios, logística o similares; con independencia de la dotación de infraestructuras preexistentes en el entorno.

Suburbano preferentemente habitacional.

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a residencias permanentes y/o ocasionales.

Suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio.

Se define suelo suburbano de actividades preferentemente productivas de bienes y servicios, a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas directa o indirectamente a actividades industriales, logísticas y de servicios.

Suelo suburbano de vulnerabilidad ambiental.

Se puede categorizar como suelo suburbano de vulnerabilidad ambiental a aquellas fracciones que, teniendo parte de su superficie comprendida con características asimilables a las del suelo rural natural, sean categorizadas como suelo suburbano. Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su categorización tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Esta subcategoría se aplicará en el caso de fraccionamientos aprobados no consolidados en ámbitos del territorio que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido, en ámbitos del territorio que requieran protección medioambiental. Solamente se podrá autorizar la edificación mediante un plan especial que en áreas vulnerables o de ecosistemas relevantes proceda al reordenamiento, reagrupación y reparcelación del ámbito.

Suburbano de vulnerabilidad ambiental: se establece en área suburbana las siguientes fajas que tendrá la categoría Suburbano de vulnerabilidad ambiental: a) sobre bordes de arroyos: una faja que bordeará el curso de agua a ambos lados en un ancho de 40 mts medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños; b) sobre bordes de cañadas y otros cuerpos de agua: una faja que bordeará el curso de agua a ambos lados en un ancho de 20 mts medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños.

En aquellos casos que no exista información registral en la Dirección Nacional de Catastro, que determine la referida línea de propiedad o lindera, o que el curso de agua presente cambios incompatibles con la información registral referida, la franja de amortiguación se medirá desde el límite del álveo.

Suelo urbano

El suelo urbano comprende aquellas partes del territorio amanzanadas y fraccionadas, tanto las que poseen las infraestructuras y servicios en forma regular y total como aquellas áreas parcialmente urbanizadas que se pretenden consolidar como tales. Se distinguen en el suelo urbano tres subcategorías particulares:

Suelo urbano consolidado.

Comprende áreas y zonas del territorio en áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica, alumbrado público y red de saneamiento; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.

Suelo urbano no consolidado.

Comprende el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos por el instrumento. Pueden ser áreas que presenten zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con una fuerte heterogeneidad en la calidad de la urbanización.

Aquellos padrones con la subcategoría Urbano no consolidado, que incorporen el servicio de saneamiento, pasarán a tener la normativa correspondiente a Urbano consolidado en lo que refiere a alturas, densidades, FOS, FOSV, FOT, FOSS; manteniéndose los retiros frontales, laterales, posteriores que le correspondieran en el UNC.

3) Suelo urbano de fragilidad ecosistémica.

Se categoriza como suelo urbano de fragilidad ecosistémica a aquellas partes del territorio a las que corresponda la categorización de suelo, urbano consolidado o no consolidado, pero se localicen en áreas de elevada sensibilidad ambiental, tanto por su fragilidad ambiental como por su vulnerabilidad frente a las acciones antrópicas. Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su categorización tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.

Cursos de agua. Se establece en área urbana, las siguientes fajas que tendrá la categoría URBANO DE FRAGILIDAD ECOSISTÉMICA:

- a) sobre bordes de arroyos: una faja que bordeará el curso de agua a ambos lados en un ancho de 40 metros medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños;
- b) sobre bordes decañadas y otros cuerpos de agua: una faja que bordeará el curso de agua a ambos lados en un ancho de 20 metros medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños.

En aquellos casos que no exista información registral en la Dirección Nacional de Catastro, que determine la referida línea de propiedad o lindera, o que el curso de agua presente cambios incompatibles con la información registral referida, la franja de amortiguación se medirá desde el límite del álveo.

Atributo potencialmente transformable.

El atributo de potencialmente transformable está definido en el artículo 34 de la lotds. Se asigna este atributo en las categorías suelo rural productivo y suelo suburbano productivo y de servicios.

Solo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el Atributo de Potencialmente Transformable.

Será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Integrada, el suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo al que pertenezca.

7- Zonificación y usos del suelo

Es la actividad ordenadora del territorio que clasifica en zonas a los diferentes tipos de gestión de suelos, así como también a los espacios territoriales específicos que deben articularse en el marco de las disposiciones establecidas en el los IOTDS.

Regímenes de zonificación en el ámbito:

Zona Reglamentada

Son aquellos espacios territoriales que poseen una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos comunes en el ámbito de aplicación. Dentro de la ZR se identifican las siguientes zonas:

Zona de uso preferentemente residencial (ZUPRERE). Son aquellas zonas con uso predominantemente habitacional y que admiten actividades comerciales y de servicios compatibles, en particular las que atienden al consumo cotidiano. Corresponden a esta categoría todos los cascos urbanos de las localidades que integran las microrregiones, sus barrios periféricos y las villas. Comprende las categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado, suelo suburbano residencial de habitación permanente y suelo rural.

Aquellos padrones que pertenezcan a la categoría urbano no consolidado, y a la **Zona de uso preferentemente residencial**, con vinculación directa con las rutas 8, 101 y bypass, 82 y 75, admitirán previo estudio técnico, la posibilidad de emplazamiento de actividades industriales, logísticas y de servicio, que no generen conflictos o impactos negativos para su entorno. Deberán además de contar con todos los estudios técnicos territoriales, viales, ambientales e hidráulicos, con las autorizaciones de índole nacional que corresponda.

Aquellos predios que contengan actividades incompatibles con la residencia y se encuentren formando parte del entramado urbano, se declararán fuera de ordenamiento y tendrán un plazo para el abandono de la actividad en el o los predios que ocupen; dicho procedimiento se

establecerá en este instrumento hasta que sea aprobada la Ordenanza Departamental de OT.

Zona de uso exclusivo de actividades productivas y de servicios. Son aquellas zonas comprendidas en las categorías suelo suburbano productivo y de servicios

Zonas especiales.

Son aquellas zonas que por su importancia estratégica para el IOT de que se trate, serán objeto de proyectos específicos y quedan definidas por su contenido de planificación, gestión y objetivos estratégicos.

Áreas de Desarrollo Urbano (ADU): Son áreas urbanas y suburbanas del ámbito de aplicación del IOT, consolidados o no, que evidencian oportunidades urbanísticas de desarrollo y densificación.

Pando

ADU1p. Padrón 2018 con el objetivo de localizar vivienda y servicios.

ADU2p. Padrones 1620, 6334, 6337, 5319, 6335, 2687, 2685, 9687, 6333, 9686

ADU3p. Padrones 9284, 3972, 8894, 9285

ADU4p. Padrones numeración Rural 38597, 17484, 20038, 10405, 17483, 6795, 20037, 12082

ADU5p. Padrones 6993, 7017, 6213, 7016, 1814, 9271, 9437, 9793

ADU6.p. Padrones 1830, 6287, 2895, 2058, 1829

ADU7p. Padrones suburbanos comprendidos en el polígono conformado por las calles Larrañaga, camino a Suárez y una perpendicular al extremo final de la calle Garibaldi: 9462, 9310, 9311, 9309, 9461, 9312, 9780. El objetivo es localizar viviendas en las diferentes modalidades y programas, servicios compatibles y conformar un amanzanamiento que se vincule con su entorno.

ADU8p. Padrones 1821, 9438, 9409, 1820, 1823, 9408, 9439, 1824, 1828, 9807, 9806, 9814, 9818, 9819, 9813, 9816, 9826, 9821, 9825, 9808, 9812, 9817, 9815, 9828, 9831, 9820, 9829, 9810, 9805, 9830, 9809, 9822, 9811, 9804, 9823, 9824, 9827, 9902, 9901. Destinado a la localización de viviendas con los distintos

ADU9p Padrones numeración Rural 70458, 70459

ADU10p. Padrones numeración Rural 59726, 32431, 59728, 32427, 59730, 59727, 55733, 32429, 27271, 54403, 59729 y Urbanos 5309, 9197, 1800, 1801, 6311.

ADU11p. Corresponde al sector comprendido entre el barrio San Bernardo, la ruta 75, el asentamiento El Pantanal y calle Recopo: padrones rurales 57147, 57145, 57146, 9440, 9742. El objetivo es combinar viviendas, servicios, comercio, y espacios verdes equipados.

ADU 12p. Padrones numeración Rural 6794, 15344, 15343, 15340, 59515, 51346, 15338, 15341, 59513, 56633, 6792, 15337, 15339, 15342, 59514, 55261 de incorporar actividades compatibles

con la residencia.

ADU 13p. Padrones numeración Rural 56822, 32421, 56631 la incorporación al tejido residencial con actividades compatibles y dar continuidad de la trama urbana.

ADU 14p. Corresponde al padrón n° 161 tiene como objetivo la incorporación al tejido residencial con actividades compatibles y dar continuidad de la trama urbana.

ADU 15p. Corresponde a los padrones n° 9792, 9271, 9437, 9557, 9559, 6314, 9558, 9793 la incorporación al tejido residencial con actividades compatibles y dar continuidad de la trama urbana.

Empalme Olmos

ADU1eo. Padrones n° 2144, 235, 2201, próximo a ruta 82 y la centralidad local, con la presencia de servicios, escuela, comercios, apto para localizar vivienda.

ADU2eo. Padrones numeración Rural 56907, 56907, 21922, 37440, 13377.

ADU3eo. Padrones suburbanos del fraccionamiento existente: 1123, 1124, 1125, 101,465 y padrón numeración rural 53934 con el objetivo de ejecutar las calles del fraccionamiento existente y en el resto conformar un amanzanado de vinculación con el tejido residencial.

ADU4eo. Padrones numeración Rural n°, 72250, 55740, 54562, 54133, 50247, 56703, 54675, 72249, 56702, 56704, 54959 y Urbanos n°, 201, 907, 908, 203, 2034, 906, 2122, 2121, 2120, 2016, 2194

ADU5eo. Padrones numeración Rural n°, 14964, 52009, 53908, 50185, 25809, 56976, 37691, 54198, 39121, 50245, 53292, 25810, 53907, 56975

Áreas de Renovación Urbana (ARU): Son áreas urbanas del ámbito de aplicación del IOT, sobre las cuales se entiende necesario generar acciones de renovación urbana, dado que cuentan con la fortaleza, existencia de servicios, y ubicaciones estratégicas dentro de suelo urbanizado. Pueden presentar edificaciones en desuso, particularmente edificaciones pasivos ambientales, entre otros. No implicará por parte de propietario gestión obligatoria alguna; salvo iniciativas privadas o públicas de proyectos urbanos.

ARU1- (EX ADDU 6P) Padrones 4034, 4035, 1168, 1169, 1170, 6176, 1160, 1159, 1158, 1161, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1164, 1165, 1166, 2144

ARU 2_ EX ADUEO 4EO Comprende parte del predio de AFE y los predios frentistas a la calle Juan A. Lavalleja, conocida como Barrio Obrero. Padrones 198, 195, 194

Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental (ZDP): Son aquellos espacios territoriales, que se ubican en suelo urbano no consolidado, y que requieren de la intervención del gobierno departamental a efectos de llevar a cabo el proyecto urbano integral correspondiente y la

mejora de la calidad del entorno urbano.

Dentro de la ZDP se identifican las siguientes zonas:

ZDP1- Zona de desarrollo proyectado en Pando, Pando Norte

ZDP2- zona de desarrollo proyectado en Pando, Barrio el Pomo

Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA): Son las áreas definidas para proteger el patrimonio natural y la conservación ambiental, mediante la planificación derivada a través un Plan Sectorial, a los efectos de avanzar en la protección de los ecosistemas relevantes.

Dentro de la ZCVA se identifican las siguientes zonas:

- Zona ZCVA en Pando, Parque Artigas.
- Zona ZCVA, padrones de la cuenca de la Laguna del Cisne al norte de la ruta 8: 6292, 6423, 6603, 6603, 6604, 6606, 6626, 6786, 10392, 10527, 13427, 13428, 17738, 21514, 38248, 38265, 39358, 39359, 39651, 50124, 56863, 57078, 57196, 57759, 57761, 59311, 59313, 59569, 59570, 59571, 70144, 70146, 70510.

SE agregan entre la ruta 8 y la ruta 8 vieja: 71258, 56647, 56648, 70615, 57650, 55325, 55186, 57495, 58885, 58886, 58887, 57499, 50428, 10393, 58951, 58950, 59107, 59108, 58903, 58904, 57250, 56164, 39113, 70198, 6786, 40527, 57079, 71320, 56862, 56362, 56363, 56364, 10737, 37774, 71270, 19513, 59312, 56314, 70145, 70147, 57760, 57758, 57757, 57197, 6290.

- Zona ZCVA Bañados del Arroyo Pando: padrones suburbanos: 1706, 1707, 1708, 1619, 1621, 1625, 2723, 3777, 3778, 5281, 9382. Padrones rurales: 6655, 6656, 6657, 6659, 6679, 6729, 6730, 6735, 6856, 11271,

Los procesos de deterioro ambiental serán mitigados por la actuación conjunta y coordinada de todos los actores afectados, sean personas públicas o privadas. Esta actividad se cumplirá a través de obras y planes de manejo sustentable del ambiente.

La instalación y aprobación en estas zonas, de cualquier tipo de actividad humana; se efectuará a través de un Estudio ambiental (diagnóstico y mitigaciones), Plan Sectorial y/o Mapas de Riesgo,- según el caso- que asegure la sustentabilidad de la propuesta. Las propuestas que se presenten se estudiarán caso a caso según los lineamientos del presente decreto.

En suelo urbano o suburbano se deberá presentar un estudio técnico que abordará como mínimo:

- un diagnóstico ambiental del o los predios
- una propuesta de recuperación ambiental de los mismos
- un estudio de inundabilidad del o los predios, debiendo dar cumplimiento a los establecido en el artículo 22 de las directrices nacionales para nuevas urbanizaciones y para las existentes, las medidas de mitigación (de ser estas viables) que garanticen la

viabilidad de la propuesta.

Este estudio técnico, para padrones rurales, podrá ser solicitado cuando a causa de su actividad las oficinas técnicas lo entiendan pertinente. Ya sea en todos sus requisitos ó parte de ellos.

Requerirán asimismo viabilidad de uso y emplazamiento todas las actividades y construcciones a emplazarse en Zonas protegidas o de conservación y recuperación ambiental, de vulnerabilidad ambiental, y de fragilidad ecosistémica, en suelo categorizado rural natural, y sectores declarados de valor patrimonial. Este requisito rige para todas las construcciones e instalaciones incluso para el caso de viviendas unifamiliares.

Para la Zona ZCVA, padrones de la cuenca de la Laguna del Cisne al norte de la ruta 8 y entre Ruta 8 nueva y ruta 8 vieja, conforme a lo establecido en el Plan Costa de Oro se deberá cumplir con las siguientes afectaciones:

- Para los predios categorizados como rural productivo:

Factor de Ocupación de Suelo (FOS) 5 % del predio.

Factor de Ocupación Total (FOT) 10 % del predio.

- En el área afectada por la categoría rural natural quedan prohibidas nuevas construcciones.

- Los usos admisibles serán analizados a través la viabilidad, asegurando en todos los casos la protección de la cuenca de la laguna del Cisne, a través de los estudios técnicos pertinentes.

- Queda prohibida la actividad extractiva, salvo en aquellos casos que se demuestre previamente a través del estudio y permisos correspondientes, que dicha actividad no afecta el sistema de drenaje pluvial ni el medio ambiente.

- Queda prohibida la fumigación aérea y la terrestre con pulverizadoras autopropulsadas. Para la utilización de cualquier otro equipo de aplicación de agroquímicos distinto a los anteriores, se deberá presentar ante la Agencia de Desarrollo Rural de la Intendencia de Canelones, un plan de manejo anual de agroquímicos. Toda aplicación de productos agroquímicos deberá ser realizada respetando las normativas vigentes en relación a equipos de aplicación, productos utilizados, condiciones de aplicación y personal autorizado.

- Quedan prohibidos los emprendimientos de cría intensiva de animales, así como emprendimientos productivos de carácter industrial o de otras características, que generen o sean capaces de generar efluentes contaminantes. Los establecimientos de cría intensiva de animales ya presentes, serán auditados por la Intendencia de Canelones en coordinación con los organismos nacionales competentes, y aquellos en que se constate actividad contaminante deberán presentar un plan inmediato de mitigación de impactos y un plan de abandono para esa actividad con un plazo máximo de 3 años.

- Queda prohibido de forma general el acopio masivo de sustancias o mezclas de compuestos o residuos considerados peligrosos para la salud o el ambiente, aun cuando no se prevea su aplicación o disposición final dentro de esos predios.

- Queda prohibido de forma general la introducción de ejemplares o especies de plantas acuáticas

y animales acuáticos, particularmente, peces, crustáceos y moluscos.

- Queda prohibida toda actividad que involucre modificaciones relevantes del balance hídrico, tales como el desarrollo de proyectos de riego, represas, canalizaciones y abrevaderos. Las impermeabilizaciones de grandes superficies deberán ser autorizadas por la Intendencia de Canelones. A tales efectos se deberá presentar la solicitud ante la Agencia de Desarrollo Rural.

- Para proyectos de desarrollo forestal mayores a 10 hectáreas, se deberá presentar solicitud de aprobación del proyecto ante la Agencia de Desarrollo Rural.

- Para los cursos de agua existentes en la zona, categorizados como rural natural, se considera una faja de 40 m a ambos lados de la línea media del curso y las siguientes condicionantes:

- No se admitirá ningún uso que pueda generar contaminación al ambiente.

- No se admitirán usos asociados con actividad humana que signifique remover el tapiz vegetal existente, roturar el suelo o talar el monte nativo.

- No se admitirá el acceso directo de los individuos de cualquier especie animal doméstica bajo manejo humano.

- Toda instalación, construcción, uso o actividad incompatible con el destino rural natural, rural productivo o incompatible con la preservación de la cuenca, deberá presentar un plan de abandono para ese uso con un plazo máximo de 3 años.

- Queda restringido a las rutas nacionales el transporte de sustancias consideradas peligrosas (reactivos químicos, hidrocarburos) en volúmenes mayores a 1000 litros, dentro de esos predios.

Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA): Son los espacios territoriales en donde los ecosistemas originales han sido fuertemente deteriorados y presentan un estado de degradación incompatible con actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para los ecosistemas a ellos vinculados.

Los procesos de deterioro ambiental serán mitigados por la actuación conjunta y coordinada de todos los actores afectados, sean personas públicas o privadas. Esta actividad se cumplirá a través de obras y planes de manejo sustentable del ambiente.

La instalación y aprobación en estas zonas, de cualquier tipo de actividad humana; se efectuará a través de un Estudio ambiental (diagnóstico y mitigaciones), Plan Sectorial y/o Mapas de Riesgo,- según el caso- que asegure la sustentabilidad de la propuesta. Las propuestas que se presenten se estudiarán caso a caso según los lineamientos del presente decreto.

En suelo urbano o suburbano se deberá presentar un estudio técnico que abordará como mínimo:

1-un diagnóstico ambiental del o los predios

2-una propuesta de recuperación ambiental de los mismos

3- un estudio de inundabilidad del o los predios, debiendo dar cumplimiento a los establecido en el artículo 22 de las directrices nacionales para nuevas urbanizaciones y para las existentes, las medidas de mitigación (de ser estas viables) que garanticen la viabilidad de la propuesta.

Este estudio técnico, para padrones rurales, podrá ser solicitado cuando a causa de su actividad las oficinas técnicas lo entiendan pertinente. Ya sea en todos sus requisitos (ítems 1,2,y 3) ó parte de ellos.

CAP. IV -PROGRAMAS Y PROYECTOS

II.I- PROGRAMAS Y PROYECTOS REFERIDOS A CENTRALIDADES:

Los programas son instrumentos de ejecución del plan, definidos a partir de los lineamientos generales establecidos. El conjunto de programas y proyectos permiten concretar el modelo territorial propuesto y constituyen una agenda de implementación del plan.

Programa Centralidad Empalme Olmos. Se mejorará el disfrute del espacio público a través de la generación de nuevos espacios, que convoquen a los ciudadanos y faciliten las actividades de intercambio social.

PROYECTOS :

- Proyecto Av. Roosevelt (Pando).
- Continuación semipeatonal (Pando).
- Plazoleta Rodó y estación de AFE (Pando).
- Vereda en calle Bertolotti (Pando).
- Continuación paseo lineal (Empalme Olmos).
- Casa de la Cultura (Empalme Olmos).
- Anfiteatro en cancha de Ferro (Empalme Olmos).
- Casa de la Cultura (Pando)
- Reforma Estadio Tito López López - Actualmente en Obra

II.II- PROGRAMAS Y PROYECTOS REFERIDOS A VIVIENDA Y CARTERA DE TIERRAS:

- Proyecto Pando Norte 3 en padrón 6781 (numeración rural) y 3684 de pando en coordinación con el MVOT.
- Realojo de barrio "el pomo" en Pando en coordinación con el MVOT (padrones de PANDO, y 9833 al 9846 -ex 2276-).
- Cartera de tierras en los municipios con destino a viviendas de interés social.

II.III- PROGRAMAS Y PROYECTOS REFERIDOS A INFRAESTRUCTURA VIAL

Programa de Infraestructuras y servicios

- Proyecto acceso norte por R75 y acceso oeste por R8 (Pando).

- Proyectos de drenaje pluvial y pavimento firme en ambas localidades.

Programa de Movilidad y transporte

- Plan sectorial de movilidad de cargas y pasajeros a nivel de las microrregiones.
- Planes sectoriales de movilidad de Pando.
- Plan de paradas de transferencia en las localidades.
- Paradas de ómnibus en calles Menezes y Dr. Correch (Pando).

II.IV- PROGRAMAS Y PROYECTOS REFERIDOS A PATRIMONIO.

- Proyecto Barrio Obrero (Empalme Olmos). Es distintivo de Empalme, su historia vinculada al Ferrocarril. Se apuesta a la la Gestión del Museo Ferroviario, y la puesta en valor del “barrio histórico”.
- Casa de la cultura (Empalme Olmos).
- Circuito patrimonial Ing. Luis Andreoni con las estaciones de Toledo, Suárez y Pando.
- Plan de estímulos al desarrollo de las festividades tradicionales de cada localidad.
- Casa de Piedra frente a la fábrica de cerámica. (Empalme Olmos).
- Parroquia de la Inmaculada Concepción. (Pando).
- Cementerio municipal. (Pando).
- Puente de los Treinta y tres Orientales. (Pando).
- Galpones de la fábrica IPUSA, diseño del ingeniero Dieste. (Pando).

II.V- PROGRAMAS Y PROYECTOS REFERIDOS AL SISTEMA DE ESPACIOS VERDES.

- Intervención de mejoras en Parque urbano (Pando).
- Parques municipales en Empalme Olmos y Villa Olmos. Parque de Empalme Olmos: el Monte del Estado, como parque de mayor escala que las plazas existentes.
- Bicisenda por Treinta y Tres Orientales desde el municipio hasta Ruta 8.
- Auxiliar y/o bicisenda paralela a la ruta 8 al norte, que incluso pueda genera circuito con la de treinta y tres.
- Plaza Villa Jardines (Pando) segunda etapa

II.VI- PROGRAMAS Y PROYECTOS REFERIDOS A RECUPERACIÓN Y SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL.

- Recuperación y rediseño del sector norte del Parque Artigas (Pando).
- Recuperación y manejo de zonas inundables (Empalme Olmos).
- Reubicación de ladrilleras que están en zonas suburbanas.

II.VII- PROGRAMAS Y PROYECTOS REFERIDOS AL MEDIO RURAL

- Pequeños mercados para agricultura agroecológica. Actualmente funcionando uno en Pando.
- Plan de mejora y mantenimiento de la caminería rural.
- Creación de circuitos turísticos de la «producción agrícola».
- Escuela de Ladrilleros (Pando)

CAP. V – PROPUESTA DE GESTION

V.I- Instrumentos de planificación

Como planificación derivada del Plan local de ordenamiento territorial de las microrregiones M6 y M8 para Pando y Empalme Olmos se establecen los siguientes instrumentos:

Catálogo patrimonial de Pando y catálogo patrimonial de Empalme Olmos:

Constituye un instrumento de conservación preventiva, como medio de conocimiento y valoración de los bienes culturales en el ámbito de actuación del presente decreto. Dado que la conservación de los bienes culturales se inicia con su registro e identificación, su inclusión en un catálogo supone su reconocimiento como objeto que exige tutela y protección. A los bienes culturales catalogados se les asignará, por tanto, un grado de protección, así como la consideración de medidas de gestión para su puesta en valor.

Planes sectoriales

Los Planes Sectoriales son instrumentos para la regulación de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante en la ciudad y el territorio. Desarrollan un tema estructurante específico como el transporte, fomento del turismo, conservación ambiental, entre otros.

Se consideran los siguientes planes sectoriales:

- Plan sectorial de movilidad de cargas y pasajeros para la microrregión.
- Plan sectorial de movilidad en áreas centrales de la localidad de Pando.

Programas de actuación integrada.

Los programas de actuación integrada constituyen el instrumento para la transformación de zonas categorizadas como rurales y/o suburbanas con el atributo de potencialmente transformable, identificadas por este plan.

Podrán ser propuestos por la Intendencia de Canelones, de oficio en ejercicio de sus cometidos, o por particulares. En ambos casos, el programa de actuación integrada constará de una propuesta circunstanciada relacionada con su justificación y viabilidad.

La gestión y ejecución de los programas de actuación integrada podrá ser pública, privada o mixta. Los interesados podrán efectuar expresiones de interés y participar de las correspondientes licitaciones públicas. La elaboración de programas de actuación integrada de iniciativa privada solo será autorizada cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo

ó del interés de los propietarios cuya área a transformar sea mayor a la mitad del ámbito del PAI y se ofrezcan garantías suficientes para su correcta ejecución, o cuando lo establezca la Intendencia en base al interés general.

Programa de actuación integrada a iniciativa de los propietarios. Los propietarios de suelo rural y/o suburbano con atributo potencialmente transformable podrán solicitar la incorporación de sus tierras a la categoría de suelo suburbano o urbano según corresponda, mediante la adjudicación directa de un programa de actuación integrada para su ejecución. En todo caso, la propuesta deberá observar racionalidad económica, calidad urbana y ambiental. A efectos de su autorización se deberá tener en cuenta:

- Dimensión mínima suficiente para asegurar a los futuros habitantes y usuarios todos los servicios y equipamientos locales necesarios.

- La consideración sobre el carácter, riqueza y complejidad de sus usos, evaluando los posibles riesgos de generar áreas suburbanas o urbanas sin los niveles de diversidad necesarios para satisfacer las actividades industriales, logísticas y de servicio posibles, así como la habitacional según suelo del que se tratare.

- Participación en el costo de los sistemas territoriales, quedando en todo caso aseguradas las conexiones necesarias con las redes viales y de infraestructuras de servicios.

- Asegurar el acceso a los futuros emplazamientos productivos, los servicios locales y departamentales, mediante el servicio público de transporte colectivo de pasajeros.

- Estudio de Impacto Ambiental que permita constatar la admisibilidad de los efectos sobre el medio ambiente.

- Constancia de conformidad o disconformidad de los propietarios. A efectos de la ejecución del programa, en estos casos de propuesta unánime de propietarios, deberá suscribirse un contrato plan, previo a la aprobación del programa de actuación integrada.

- Las garantías exigibles para responder a la ejecución del programa de actuación integrada.

- Las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento, tanto de las obligaciones como de los plazos que se establecen.

Proyectos de detalle

Son instrumentos a través de los cuales se materializan sobre el territorio, las actuaciones enunciadas en los programas de este plan.

El proyecto de detalle es un instrumento para el desarrollo de Áreas de Desarrollo Urbano (ADU), Áreas de Renovación Urbana (ARU) y Áreas de actuación en el marco de Programas de Actuación Urbana, así como de sectores urbanos asociados al espacio público, a través de los cuales se materializan actuaciones sobre el territorio en la búsqueda de la concreción de objetivos previstos en los instrumentos de ordenamiento territorial.

El PD es un instrumento de ordenación, que hace posible completar y definir alineaciones,

nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes definidos en la planificación general o especial.

De esta forma permite desarrollar la planificación del Plan Local, Sectorial o Parcial.

Se requerirá Proyecto de Detalle en la aplicación total o parcial de Programas de Actuación Integrada, Áreas de Renovación Urbana o Áreas de Desarrollo Urbano.

El objetivo de los Proyectos de Detalle es definir los criterios generales del diseño de la pieza atendiendo especialmente a la adecuada conectividad urbana, los usos y la provisiones de espacios públicos (de corresponder), de acuerdo al entorno en donde se encuentren. Se diseñan las infraestructuras necesarias para su desarrollo: vialidad, saneamiento, redes de abastecimiento, (entre otras). En cuanto a los usos, se podrán establecer provisiones para vivienda de interés social y equipamientos públicos.

Los Proyectos de Detalle podrán ajustar, por causas debidamente justificadas las determinaciones del Planeamiento que desarrollan y que fueran establecidas en el IOT del cual derivan.

Los Proyectos de detalle contarán con el siguiente contenido:

- A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.
- B) Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- C) Reparcelación o fraccionamiento incluyendo conectividades, espacios públicos, tamaño de las parcelas resultantes.
- D) Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, solución de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- E) De corresponder estudios de impacto ambiental y de tránsito.
- F) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.
- G) De corresponder: propuesta normativa.

Ámbito territorial del Proyecto de detalle

El ámbito territorial de aplicación del Proyecto de detalle será el definido en la planificación general o especial para su desarrollo mediante el mismo.

En caso de que por su incidencia territorial se requiera un ajuste a su aplicación territorial, la misma podrá incluir áreas anexas que requieran un especial tratamiento.

Naturaleza jurídica y procedimiento

Para los casos en que el Proyecto de detalle proponga cambios en las afectaciones, edificabilidad y alturas, previstas en el IOT general o especial, la aprobación del mismo será a través del gobierno departamental mediante Decreto departamental.

En los demás casos, que no implique modificaciones en sus determinaciones del planeamiento, será de aprobación a través del Ejecutivo departamental, por resolución fundada.

En aquellos casos en los cuales del estudio del Proyecto de detalle surjan modificaciones sustanciales a la planificación general o especial, su consideración será conforme a lo establecido

en la Ley No18308 y deberán contar con aprobación del legislativo departamental.

Etapabilidad.

En ADUs, ARUs y Programas de actuación integrada podrán ser desarrollados en etapas. Para esto cada etapa deberá ser identificada con un perímetro de actuación y un Proyecto de detalle específico. Estos Proyectos de detalle podrán establecer definiciones estructurales de toda la pieza. Los perímetros que se desarrollen a posterior deberán ajustarse a lo aprobado con anterioridad. Sin perjuicio de ello , los proyectos de detalle que se presenten posteriormente, podrán proponer cambios o ajustes a lo ya definido, lo que será evaluado por las oficinas técnicas correspondientes.

Catálogo de Protección de Bienes de Interés Cultural o Natural

Inventario de bienes patrimoniales naturales y culturales.

Los Catálogos de Protección son instrumentos que complementan a los instrumentos generales y al resto de instrumentos especiales en las materias relacionadas con la conservación y protección del patrimonio cultural o natural.

Tienen como cometidos:

- a) La identificación precisa de los sectores territoriales, conjuntos de edificaciones, espacios libres, construcciones y otros bienes inmuebles, que son de interés Cultural por contar con valores específicos relacionados con el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico, etnológico o arqueológico, o de Interés Natural, por razones ambientales o paisajísticas.
- b) El establecimiento de un régimen específico de protección, al que deben sujetarse las actuaciones permitidas en ellos, determinando los usos compatibles con el carácter propio del bien y las medidas de preservación de sus valores singulares.

Inventario de Protección (IP)

Los IP son documentos complementarios de los instrumentos de ordenamiento para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural, artístico, arquitectónico, urbanístico, arqueológico, natural, paisajístico o etnológico.

Incluirá los bienes inmuebles públicos o privados, así como zonas o espacios territoriales en función de sus valores testimoniales de naturaleza histórica, artística, cultural, turístico paisajístico, ambiental o natural, pudiéndose incluir asimismo el patrimonio inmaterial e intangible relacionado con un valor cultural de especial proyección y medidas de protección asociada.

La aprobación del inventario y el grado de protección de los bienes estará determinada por lo establecido en la Lot.

Serán planificación derivada de la presente revisión los inventarios de protección patrimonial de Pando y Empalme Olmos; los que con su aprobación derogarán total ó parcialmente la Unidad 5

(5- Patrimonio y paisaje natural y cultural)(art....) del presente instrumento.

Mapa de Riesgo de inundación MDR

El Mapa de riesgo de inundación comprende un listado ordenado de padrones que se encuentran asociados al sistema hidráulico del ámbito de aplicación de que se trate así como las medidas específicas para la protección y conservación de dicho sistema. El MDR resulta una herramienta dinámica en la medida que la profundización en el conocimiento técnico, los cambios territoriales y el cambio climático pueden alterar o ajustar el mapa de amenaza y/o vulnerabilidad del territorio.

Es posible también elaborar Mapas de Riesgo que incorporen otros riesgos y su gestión como es el caso de los Incendios Forestales, Olas de Calor, Déficit Hídrico, Turbonadas, entre otros.

Serán parte de la presente revisión los MDR de los arroyos Frasuquito, Piedritas, Pando y Cañada Grande.

V.II- Instrumentos de gestión

A los efectos de la gestión y seguimiento del plan para el sector en revisión, se establecen los siguientes instrumentos de gestión:

1. Contrato Plan: Busca aunar la iniciativa privada con las políticas institucionales derivadas del instrumento.
2. Concesión de obra pública: Podrán otorgarse a los privados para llevar a cabo los proyectos de detalle.
3. Expropiación: Se aplicará conforme a las disposiciones de la ley correspondiente y podrá efectivizarse con destino a la Cartera de tierras, proyectos de detalle o para llevar a cabo acciones de conservación o protección ambiental.
4. Derecho de preferencia: En el área de actuación la intendencia podrá hacer uso del derecho de preferencia en las enajenaciones onerosas sobre todos los padrones urbanos, los padrones frentistas a las rutas 7, 8, y 75, así como los categorizados como suburbanos productivos o rurales, con el atributo potencialmente transformable.
5. Valorización: Se aplicará, de acuerdo a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 18.308, en aquellos casos de cambio de categoría de suelo, cambio de usos o fraccionamientos que impliquen la creación de calles y/o espacios públicos, regido por decreto D0002/22 de 24/5/22.
6. Cartera de tierras.
7. Fondo de gestión urbana.

Instrumentos de seguimiento y control

Indicadores que den cuenta de los seis lineamientos estratégicos en que se apoya el modelo territorial propuesto:

-Cantidad de permisos de ingresados en el período 2018-2023, y 2023-2028.

- Cantidad de viabilidades ingresados en el período 2018-2023, y 2023-2028.
- mediciones de calidad del agua.
- cantidad de permisos de sistemas de saneamiento alternativo. 2018-2022....., 2023-2028:....
- cantidad de viviendas regularizadas por el Programa de mejoramiento barrial: 2018-2022; 2023-2028:
- Uso del transporte colectivo de pasajeros entre localidades, y entre las localidades y Montevideo.