

**MEMORIA DE GESTIÓN Y  
ETAPABILIDAD**

**PAI PROYECTO HUERTAS**

# MEMORIA DE GESTIÓN Y ETAPABILIDAD

La Unidad de Actuación mencionada en todo el documento coincide con el ámbito del PAI.

La propuesta de estructuración interna del proyecto y su desarrollo en Etapas de consolidación progresivas se apoya en la estructura catastral de las quintas rurales precedentes. Se realiza un re parcelamiento de la Unidad de Actuación configurando 4 lotes, los primeros 3 de 3 Ha. aproximadamente y el lote 4 de 5,7 Ha.

La etapabilidad propuesta se visualiza en la Tabla de etapas de la **Lámina 1**, donde se vincula durante cada fase del desarrollo la infraestructura asociada. Las etapas del procesos son 4.

## **Etapa 0. Previo al comienzo de los trabajos en los lotes.**

Se efectivizará la cesión del Ensanche de Camino de los Horneros, de la faja para la Calle 6 y la faja para la Calle 7. Se dejara la previsión de afectación de la Calle 5 en su totalidad para ser cedida en la Etapa 4 del proceso.

## **Etapa 1. Desarrollo del Lote 1: 33288m2.**

Se realizaran las siguientes obras de infraestructura:

- Abastecimiento de agua potable: Realización del punto de empalme con la red existente, en la intersección de Cno de los Horneros con Calle 6. Realización de la tubería PEAD de diámetro 110mm por la Calle 6 y luego la Calle 5 a generarse en el tramo del Lote 1. Distribución de las conexiones internas al Lote 1.
- Saneamiento: Colector público proyectado por Calle 5 en el tramo del Lote 1, llegando a la estación de bombeo en "Viñedos", mediante colectores por Calle 6 y Cno de los Horneros. Red de colectores de tipo convencional y separativo, que conduce efluentes desde el frente de los lotes hacia la red existente.
- Drenaje de Pluviales: Ejecución de la laguna de amortiguación. Realización de las zonas de infiltración en los espacios libres sobre la Calle 5 en la faja correspondiente al Lote 1
- Infraestructura Vial: Ejecución del ensanche de camino de los Horneros.
- Espacios públicos: Realización de la bici senda y senda peatonal.
- Paisaje: Equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre Cno de los Horneros.

## **Etapa 2. Desarrollo del Lote 2: 30251m2.**

Se realizaran las siguientes obras de infraestructura:

- Abastecimiento de agua potable: Realización de la tubería PEAD de diámetro 110mm por la calle 6 y luego la calle 5 a generarse en el tramo del Lote 2. Distribución de las conexiones internas al lote 2.
- Saneamiento: Tramo de extensión del colector público por Calle 5 en el lote 2 hasta el lote 2. Red de colectores de tipo convencional y separativo, que conduce efluentes desde el frente de los lotes hacia la red existente.
- Drenaje de Pluviales: Realización de las zonas de infiltración en los espacios libres sobre la Calle 5 en la faja correspondiente al Lote 2. Realización de cunetas y alcantarillas en la intersección de calles correspondientes al Lote 2
- Infraestructura Vial: Equipamiento Deportivo sobre el espacio de ensanche de Camino de los Horneros
- Paisaje: Equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre Calle 6

## **Etapa 3. Desarrollo del Lote 3: 30289m2.**

Se realizaran las siguientes obras de infraestructura:

- Abastecimiento de agua potable: Realización de la tubería PEAD de diámetro 110mm por la Calle 6 y luego la Calle 5 a generarse en el tramo del Lote 3. Distribución de las conexiones internas al Lote 3.
- Saneamiento: Tramo de extensión del Colector público proyectado por Calle 5 en el tramo del lote 2, hasta el lote 3. Red de colectores de tipo convencional y separativo, que conduce efluentes desde el frente de los lotes hacia la red existente.
- Drenaje de Pluviales: Realización de las zonas de infiltración en los espacios libres sobre la Calle 5 en la faja correspondiente al Lote 3. Realización de cunetas y alcantarillas en la intersección de calles correspondientes al Lote 3
- Infraestructura Vial: Ejecución de Calle 7
- Paisaje: Equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre Calle 7

#### Etapa 4. Desarrollo del Lote 4: 57360m2.

Se realizaran las siguientes obras de infraestructura:

- Se efectivizará la cesión de la faja afectada a Calle 5: La Calle 5 será afectada como cesión en la Etapa 0, prevé su efectiva cesión y ejecución durante la realización de la Etapa 4. Sin perjuicio de que la IC pudiera solicitar esta concreción en caso de que fuera necesaria la conectividad Norte Sur para vincularse con una traza ejecutada en los padrones linderos.
- Abastecimiento de agua potable: Realización de la tubería PEAD de diámetro 110mm por la Calle 6 y luego la Calle 5 a generarse en el tramo del Lote 4. Distribución de las conexiones internas al lote 4.
- Saneamiento: Tramo de extensión del Colector público proyectado por Calle 5 en el tramo del Lote 3, hasta el Lote 4. Red de colectores de tipo convencional y separativo, que conduce efluentes desde el frente de los lotes hacia la red existente.
- Drenaje de Pluviales: Realización de las zonas de infiltración en los espacios libres sobre la calle 5 en la faja correspondiente al Lote 4. Realización de cunetas y alcantarillas en la intersección de calles correspondientes al Lote 4
- Infraestructura Vial: Ejecución de calle 5
- Paisaje: Equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre calle 5

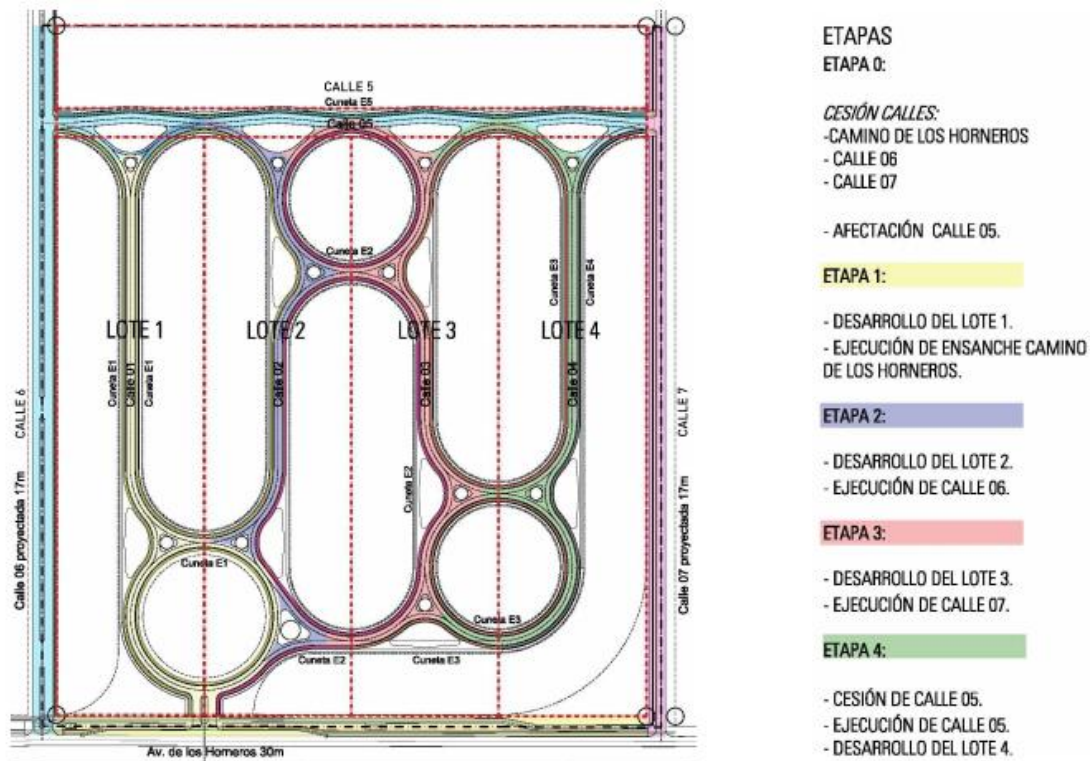


Figura 1: Etapabilidad de la concesión de las infraestructuras asociadas al desarrollo.

## IMPLEMENTACIÓN TURÍSTICA

El proyecto urbano se concibe como un instrumento que construye relaciones entre sus residentes y la comunidad, entre el paisaje natural y el tejido residencial a construir.

Según lo explicitado en la Memoria de Ordenación, ésta vocación de integración permeable y continua, se expresa en todos los niveles de desarrollo del proyecto, desde las proposiciones territoriales expresadas en el PPCH hacia el interior de la pieza urbana, impactando en la naturaleza del trazado interno, su fuerte integración con el paisaje natural y entorno ambiental, el tratamiento escénico y programático de las áreas comunes propuestas y la gestión cultural del emprendimiento orientado a la calidad de vida, identidad de marca y la captación de turismo. La propuesta de estructuración interna del proyecto y su desarrollo en fases de consolidación progresiva se apoya en la estructura catastral de las quintas rurales precedentes.

Sobre el eje de acceso desde Cno. De los Horneros se emplaza la primera manzana circular autónoma que contiene parte de las amenidades comunes compartidas y otros programas de servicios abiertos al público en general que consideramos **Anclas Turísticas**.

Tal es el caso de la incorporación de una pequeña **posada de 6 habitaciones** que se integra a un **restorán temático gourmet** inmerso en un ambiente natural y exuberante que saca partido del paisaje floral del vivero abierto circundante (análogo a exitosos emprendimientos como Lavender).

La Casa Club, además de atender los requerimientos de los copropietarios operará como un espacio polivalente, abierto a la comunidad para **actividades de enseñanza y exposiciones temáticas organizadas** y gestionadas por iniciativa de la copropiedad, de acuerdo a una **agenda cultural más amplia que promueve acciones de formación y extensión educativa, abiertas a la comunidad.**

La impronta de esta propuesta, pensada para realizarse en fases, es la huerta. **Cada parcela tendrá su propia huerta** y éstas serán también características de las áreas de uso común, lo que promoverá instancias educativas y de formación con la participación de escuelas y colegios del entorno, asociada al trabajo de la tierra y la sostenibilidad ambiental. También se fomenta la preservación de vegetación existente y la incorporación de nuevas especies acompañadas de carteleras didácticas que nutran el recorrido tanto de locatarios como visitantes.

Adicionalmente y como parte de la propuesta de valor e identidad del desarrollo se proponen acciones específicas en el borde de los lotes/jardines interiores y otras áreas de uso común, incorporando huertas y almácigos temáticos que adjetiven el paisaje y aporten a la producción común de frutos, hortalizas, especias naturales y conjuntos florales.

A la **gestión centralizada** a través de personal idóneo de estos espacios de micro-producción familiar, se sumará la agenda cultural y turística de la ciudad, convirtiéndose en sí mismos en una singularidad paisajística propia del emprendimiento.

Esta gestión considera tanto una **agenda de eventos** relacionados a la temática Huertas y actividad Gourmet, como la incorporación de instituciones tanto públicas como privadas a esta agenda: escuelas, colegios, institutos de hotelería, UTU, visitantes, entre otros.

## ARTÍCULO 38 Y 42 DE LA LOT

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

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

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

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

Se podrá otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras.

## **OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD**

De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 42.** (Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable).de la LOTS, los propietarios de suelo con el atributo de potencialmente transformable, una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) De ejecutar a su costo las **obras de urbanización** del ámbito. Para lograr la transformación, este territorio será dotado de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos previstos. De acuerdo a los anexos técnicos que se adjuntan.
- b) De **ceder** a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, de forma gratuita, los **terrenos** del ámbito que los instrumentos de ordenamiento territorial prevean **con destino a uso y dominio público**. Se concretará la cesión de las franjas afectadas a vía pública de acuerdo a la etapabilidad de la propuesta. Ver Lámina 1.
- c) De **ceder** a la Intendencia Municipal los **terrenos urbanizados edificables o inmuebles en los que se concrete el derecho a la participación** de ésta en la distribución de los mayores beneficios  
  
En acuerdo con la Intendencia de Canelones, la cesión de terreno edificable, se concretará fuera de la UA. Este 10% de la cesión equivalente se realizará en acuerdo con la IC en la zona de Colonia Nicolich con el fin de alinearse con los objetivos planteados en el PPCN y R101 y completar la dinámica social iniciada por la gestión de la IC; fortalecer y concentrar el núcleo social ya manifestado en el territorio.
- d) De **distribuir de forma equitativa** o de compensar, entre todos los interesados del ámbito, los **beneficios y cargas** que se deriven de la ejecución del instrumento de ordenamiento territorial. En este caso al ser el mismo propietario de todo el suelo no habrá compensaciones en cuanto a cargas y beneficios