

PAI BOSQUES de SOLYMAR

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA MEMORIA DE INFORMACIÓN

Padrones N° 17800 y N° 50825 en el Sector Transformable APT-3 al norte de Colinas de Solymar



**PAI - Programa de Actuación Integrada de los padrones rurales
17800 y 50825 del Sector APT-3 del suelo potencialmente transformable**

Expediente 2019-81-1010-03047

PAI BOSQUES de SOLYMAR

Memoria de Información

REVISIÓN 3

FEBRERO 2022

DATOS DEL PROGRAMA

Denominación del programa	PAI BOSQUES
Descripción	Programa de Actuación Integrada (PAI) de los padrones rurales 17800 y 50825 del Sector APT-3 del suelo potencialmente transformable.
Localización	Ciudad de la Costa, Canelones
Promotor del PAI	Familia Seré
N° de expediente PAI	Exp. N° 2019-81-1010-03047

EQUIPO TÉCNICO RESPONSABLE DEL PAI

Propietario y desarrollador: <ul style="list-style-type: none">• Familia Seré.
Proyecto General <ul style="list-style-type: none">• Estudio Gómez Platero Arquitectos
Proyecto Urbano / Programa de Actuación Integrada: <ul style="list-style-type: none">• Arq. Federico Bervejillo, Estrategias Urbanas
Infraestructura Hidráulica: <ul style="list-style-type: none">• Estudio Pittamiglio: Ing. Marcelo Pittamiglio.
Vialidad y Movilidad: <ul style="list-style-type: none">• Ing. Civil Mario Cammarota e Ing. Vial Diego Gagliardi
Agrimensura: <ul style="list-style-type: none">• Estudio Boix – Agrimensores: Ing. Agr. Rafael Boix

ÍNDICE DEL CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	5
2. ANALISIS TERRITORIAL	7
2.1. <i>El ámbito del PAI</i>	7
2.1.1. Dimensiones y límites	7
2.1.2. Relieve e hidrografía	9
2.1.3. Usos del suelo	12
2.1.4. Conectividad del sector actual y futura	13
2.1.5. Otras infraestructuras presentes	14
2.2. <i>El barrio Colinas de Solymar</i>	14
3. PLANEAMIENTO VIGENTE	18
3.1. <i>Categorización del suelo</i>	18
3.2. <i>Definiciones sobre sistemas zonales</i>	18
3.3. <i>Estructura de conectividad zonal</i>	19
3.4. <i>Sistemas verdes y pluviales zonales</i>	20
3.5. <i>Centralidades</i>	21
3.6. <i>Definiciones sobre ordenamiento del sector APT-3</i>	21
3.6.1. Categoría, usos del suelo previstos y régimen de propiedad de los desarrollos	22
3.6.2. Densidad, morfología y regulación del volumen edificado	22

ANEXO: ESTUDIOS BÁSICOS PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO, AGUA POTABLE Y PLUVIALES

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Figura 1: Categorización de suelo.....	6
Figura 2: Inserción en el entorno zonal (Lámina MI-04).....	6
Figura 3: Situación de partida con la delimitación del perímetro a transformar	7
Figura 4: Visión del sector desde el vértice norte	8
Figura 5: Visión del borde oeste, traza del Camino a la Reducción.....	9
Figura 6: Visión del borde norte, traza de Av. a la Rambla Costanera	9
Figura 7: Relieve e hidrografía del sector (Lámina MI-15).....	10
Figura 8: Cuencas hidrográficas en el ámbito del PAI (Lámina MI-14).....	11
Figura 9: Secuencia de imágenes sobre cañada principal.....	12
Figura 10: Usos recientes del suelo en los padrones del PAI.....	13
Figura 11: Evolución intercensal de población y vivienda en CDS	15
Figura 12: Masa edificada en las manzanas de Colinas de Solymar (Lámina MI-10) 15	
Figura 13: Colinas de Solymar desde el sur, al fondo el sector transformable	16
Figura 14: Colinas de Solymar en una visión desde el oeste	17
Figura 15: Algunas imágenes de las calles de Colinas de Solymar.....	17
Figura 16: Costaplan y PPCH: categorías de suelo (Lámina MI-12)	18
Figura 17: PPCH: conectividad y movilidad zonal.....	19
Figura 18: PPCH: protección normativa de las cañadas.....	20
Figura 19: PPCH: ubicación de la centralidad propuesta.....	21

GLOSARIO

APT	Atributo de Potencialmente Transformable
COSTAPLAN	Plan Local de Ciudad de la Costa
FOS	Factor de Ocupación de Suelo
FOT	Factor de Ocupación Total
GE	Google Earth
INE	Instituto Nacional de Estadística
PAI	Programa de Actuación Integrada
PPCH	Plan Parcial Camino de los Horneros

1. INTRODUCCIÓN

Se promueve la transformación de suelo para un ámbito de unas 80ha de superficie, formado por dos terrenos rurales con números de padrón 17800 y 50825, en el Departamento de Canelones, Microrregión de Ciudad de la Costa.

Actualmente estos terrenos tienen asignada la categoría de suelo rural de usos mixtos, transformable a suelo suburbano de baja densidad, y son parte del sector identificado como APT-3 en el Plan Parcial de Camino de los Horneros, que conforma el marco normativo para el desarrollo del PAI, junto con el Plan de Ciudad de la Costa y a nivel nacional la Ley 18.308. (ver Fig. 1 y Lámina MI-12)

La realización de un Programa de Actuación Integrada (PAI) es el instrumento legal obligatorio para proceder a la transformación de suelo entre categorías. Un PAI es un instrumento de ordenación estructural del suelo, que también incluye definiciones sobre procedimientos, derechos y obligaciones para la etapa de urbanización y desarrollo.

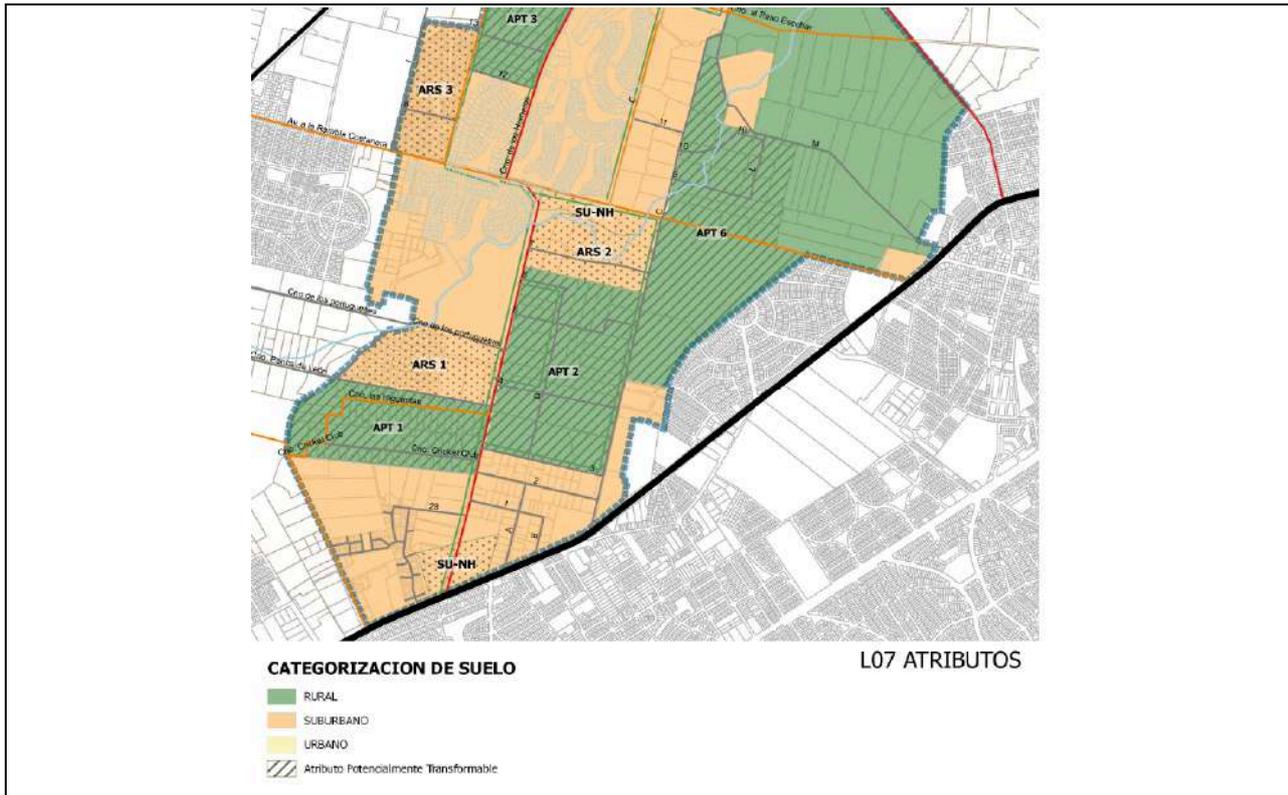
El proceso de elaboración del PAI se inició con la resolución N° 19/08946 de fecha 16/12/2019 que figura en el expediente N° 2019-81-1010-03047 de la Intendencia de Canelones.

En este avance, se presenta la propuesta de ordenamiento general del perímetro, con su estructura de calles públicas y de espacios verdes, y con la identificación de macro lotes destinados a desarrollos mediante distintas unidades de actuación.

Se acompaña la propuesta de ordenamiento con las primeras consideraciones sobre la viabilidad de las infraestructuras viales e hidráulicas, y la definición de criterios y procedimientos para su proyecto.

En conjunto, este avance permitirá completar un proceso de consulta con la Intendencia de Canelones y los organismos nacionales pertinentes, para dar paso a una versión ajustada y más completa del PAI, en condiciones de contar con la aprobación inicial y avanzar hacia la fase de puesta de manifiesto y audiencia pública.

Figura 1: Categorización de suelo



Fuente: Lámina 7, PPCH

Figura 2: Inserción en el entorno zonal (Lámina MI-04)



Fuente: imagen GE, elaboración propia

2. ANALISIS TERRITORIAL

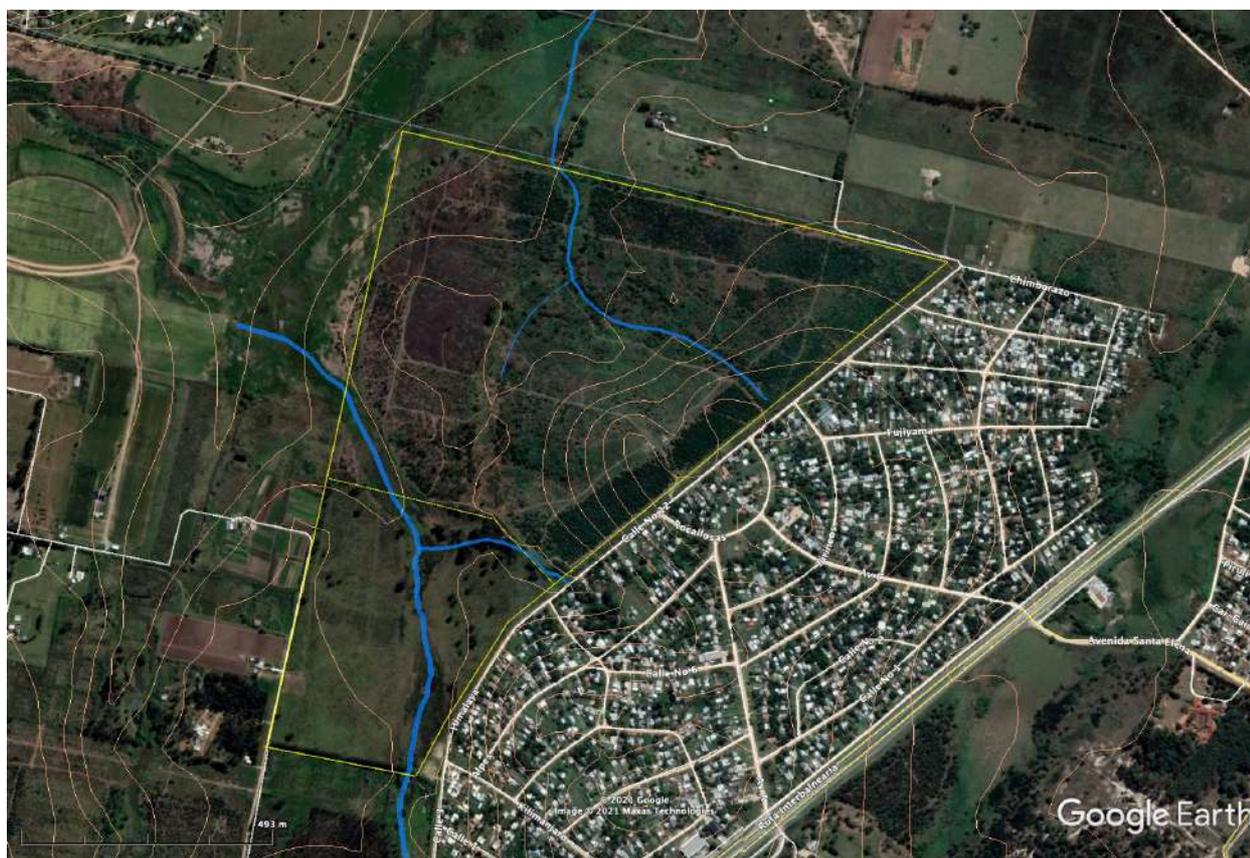
En esta primera sección se presentan los fundamentos para el desarrollo y ordenamiento territorial del sector a transformar, en el marco de una visión departamental y metropolitana.

2.1. El ámbito del PAI

2.1.1. Dimensiones y límites

El ámbito del PAI forma parte del sector de suelo transformable APT-3, y está conformado por dos grandes parcelas rurales que suman una superficie bruta de 81ha. La parcela mayor se encuentra forestada en su mayor parte, y la menor carece de usos productivos. El ámbito se ubica en la transición entre el suelo urbano de Ciudad de la Costa y los desarrollos suburbanos vinculados con Camino de los Horneros. (Fig. 2 y Lámina MI-04)

Figura 3: Situación de partida con la delimitación del perímetro a transformar



Fuente: Imagen GE, elaboración propia

Por el sureste, el borde del sector a transformar es la calle Himalaya, compartida con Colinas de Solymar en una extensión de 1.450m. (ver Fig. 3) Los otros lados principales corresponden a caminos vecinales que en gran parte de su longitud no están construidos. Estos lados tienen 1237m y 1127m respectivamente (oeste y norte).

El límite norte del sector es la traza de la Avenida a la Rambla Costanera, no construida. Esta avenida, considerada de jerarquía intermedia por el PPCH, está construida desde las cercanías del Arroyo Toledo, en el límite con Montevideo, hasta el Camino de los Horneros. Su prolongación hasta llegar a la ruta Interbalnearia es parte del desarrollo zonal definido en el plan vigente. En el último tramo de su recorrido llegando a la Interbalnearia se interpone hoy un humedal. Hay que destacar que a 200m al este de la intersección entre Av. a la Rambla Costanera y la ruta, se inicia la avenida Pérez Butler, que atraviesa en diagonal toda Ciudad de la Costa llegando prácticamente al borde costero. En consecuencia, la avenida que limita al sector por el norte tiene un potencial muy importante de conexión interzonal para el futuro, que se deberá considerar en la propuesta.

Entretanto, el camino vecinal situado al oeste del sector, Camino a la Reducción, tiene origen en la Interbalnearia y podría continuar hacia el norte llegando hasta Camino al Paso Escobar.

La Figura 4 es una foto aérea oblicua que muestra el vértice norte del sector, con indicación de las trazas de Av. a la Rambla Costanera, que se prolonga hacia la izquierda de la imagen, y de Camino de la Reducción, que se prolonga hacia la derecha, en los dos casos hasta la ruta Interbalnearia. Se indica también en la imagen el cauce modificado de la Cañada La Rocío, principal curso de agua en el entorno.

Figura 4: Visión del sector desde el vértice norte



Fuente: fotografía y elaboración propia.

Figura 5: Visión del borde oeste, traza del Camino a la Reducción



Fuente: fotografía y elaboración propia.

La Figura 5 muestra el borde oeste del PAI, que coincide con la traza del Camino a la Reducción, acompañada por un tendido eléctrico. Se observa en la imagen el cruce de la cañada principal del sector hacia las áreas vecinas.

La Figura 6 muestra la traza de la Av. a la Rambla Costanera, con el PAI a la derecha, el entorno rural a la izquierda y el barrio Colinas de Solymar al fondo.

Figura 6: Visión del borde norte, traza de Av. a la Rambla Costanera



Fuente: fotografía y elaboración propia.

2.1.2. Relieve e hidrografía

El relieve y la hidrografía del sector a transformar presentan algunas características relevantes para el ordenamiento del ámbito. Como se observa en las láminas MI-03 y MI-15, en el borde con Colinas de Solymar se encuentran los puntos más altos del terreno, que luego en términos generales tiene pendientes hacia el norte y noroeste. Esos puntos altos corresponden a cuatro

de las las “colinas de Solymar” que dieron nombre al barrio adyacente. Entre estas colinas se forman cañadas de diversa importancia, algunas con caudal permanente y otras simples líneas de escurrimiento en época de lluvias.

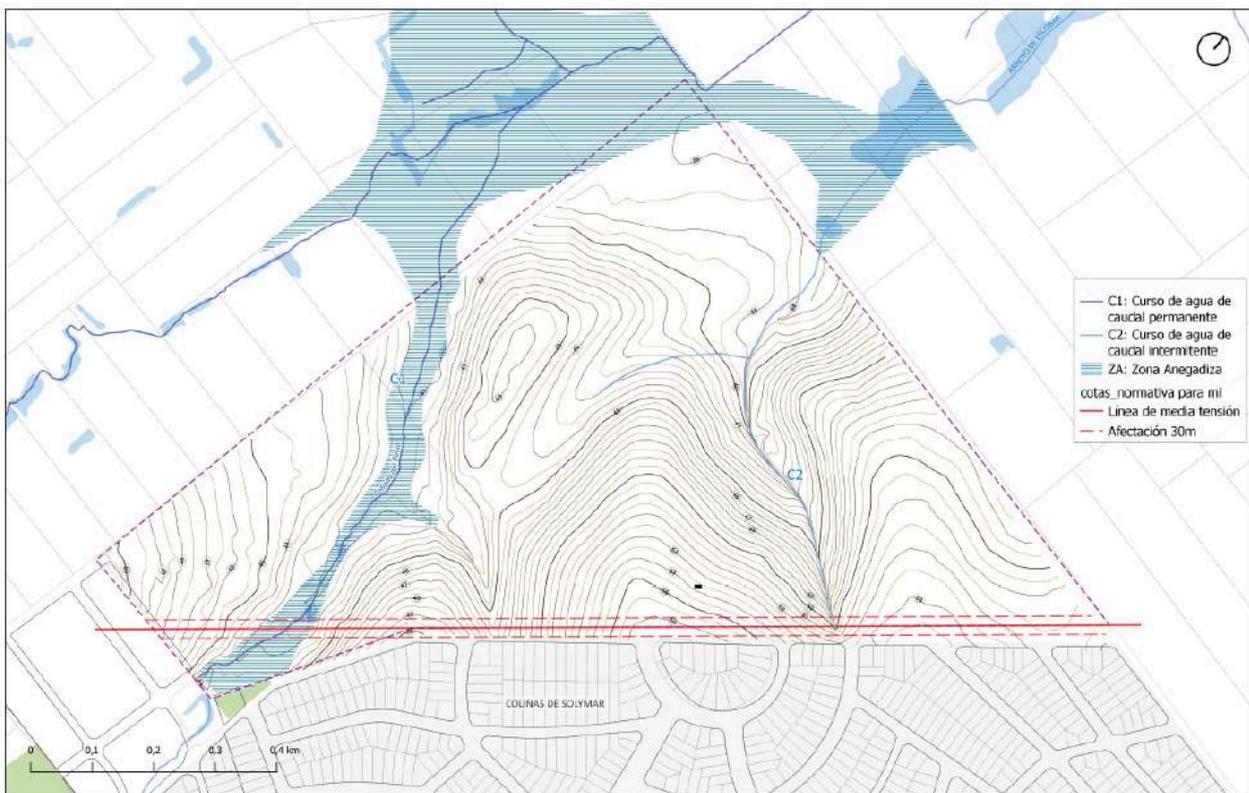
El punto más alto con 56m se encuentra en el frente sobre la calle Himalaya en su tramo medio, y los puntos más bajos, con 40m y 37m, corresponden respectivamente a los cruces de la cañada principal y la secundaria con los bordes del sector sobre las trazas de Camino a la Reducción y Av. a la Rambla Costanera.

En la hidrografía del sector se distinguen dos cursos de agua que lo atraviesan y continúan en el entorno rural. (ver figuras 7 y 8 y láminas MI-13, MI-14 y MI-15)

La cañada principal atraviesa el predio en sentido sur-norte, su cuenca es la más importante y se origina al sur de la Interbalnearia. (cuenca I en lámina MI-14) En el recorrido del curso principal existen dos zonas de inundación, una en el borde sur en contacto con el barrio, y otra en el antes de cruzar el borde oeste del sector. La segunda particularmente recibe la influencia de otras cañadas externas al sector que allí confluyen, incluyendo la cañada La Rocío. (ver Fig. 7)

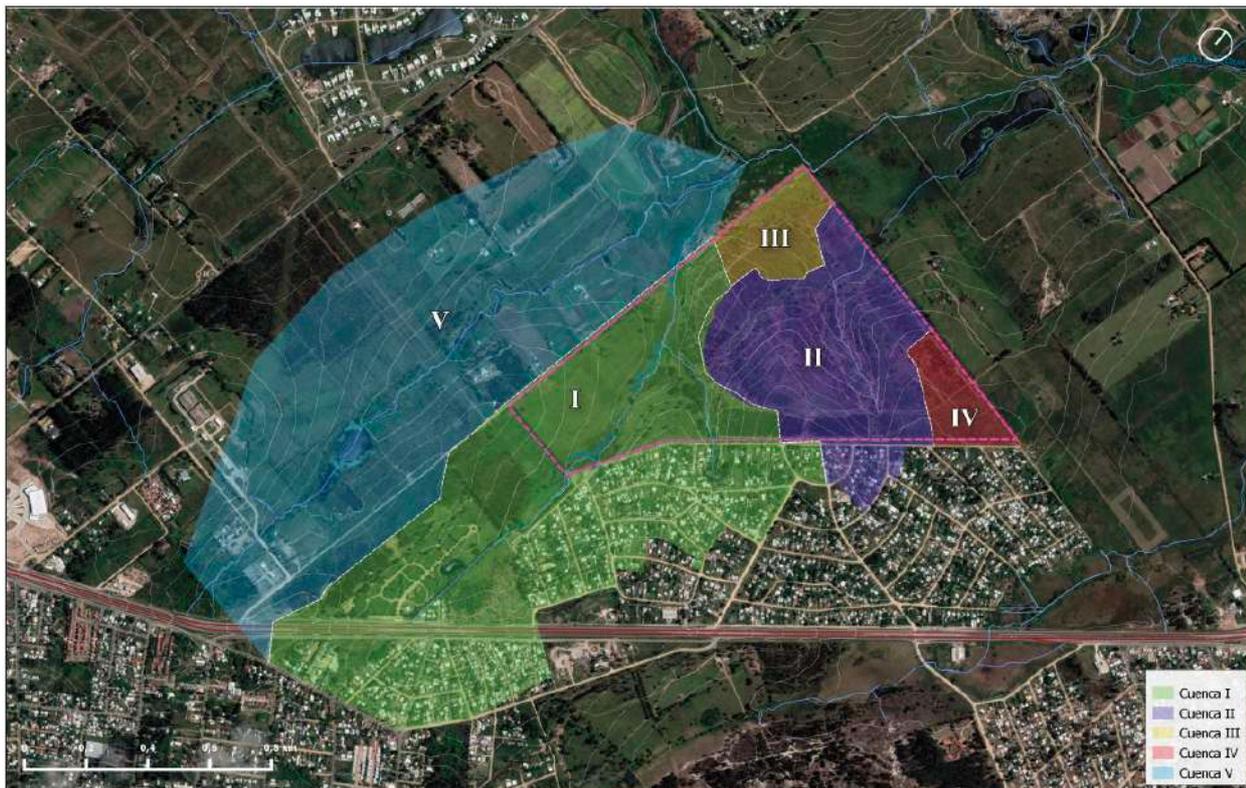
El curso principal de esta cañada principal está definido como un bien de interés ambiental departamental en el Plan de Camino de los Horneros, y sometido a servidumbre de no edificación en una faja de 30m con eje en el cauce.

Figura 7: Relieve e hidrografía del sector (Lámina MI-15)



Fuente: Estudio Boix (relevamiento), elaboración propia

Figura 8: Cuencas hidrográficas en el ámbito del PAI (Lámina MI-14)



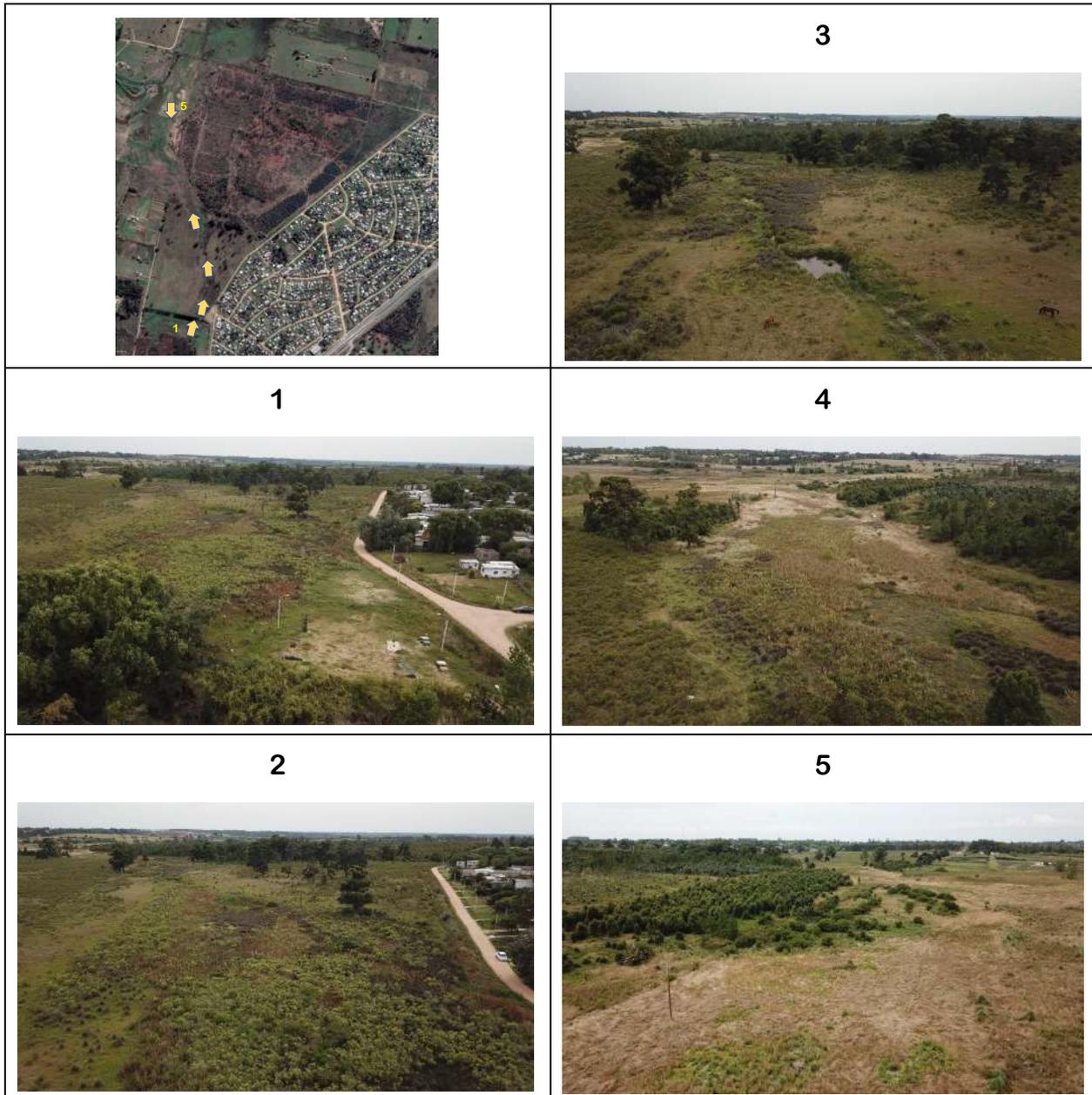
Fuente: Estudio Pittamiglio

Al este del sector existe una segunda cañada que corresponde con la cuenca II de la lámina MI-14. Se trata de una cuenca menor, que recibe drenajes pluviales de tres manzanas del barrio vecino, y tiene un caudal intermitente que desagua sobre el espacio rural al norte del PAI luego de cruzar la traza de Av a la Rambla Costanera. Dado que su caudal es menor e intermitente, y que discurre por un canal natural bien definido, no forma zonas húmedas de importancia dentro del predio, aunque sí lo hace en el terreno vecino.

Por otra parte, en el vértice norte del sector se observa una zona baja anegadiza (cuenca III en la lámina MI-14) que es parte del gran espacio inundable situado en la confluencia de cañadas ya mencionada, y que tiene su mayor área en los terrenos vecinos.

En las imágenes de la figura 9 se muestra la diferenciación de tramos en el curso de la cañada principal. La imagen 1 muestra en primer plano el límite sur del sector, a la derecha el predio público con canchas y juegos, y a la izquierda la principal zona inundable y anegadiza en este primer tramo. La imagen 2 complementa la visión del primer tramo. La imagen 3 corresponde al estrechamiento del tramo intermedio, entre dos zonas de terreno más alto, donde la cañada corre más limitada. La imagen 4 muestra nuevamente una planicie inundable en el tramo final de la cañada dentro del Sector, y la imagen 5 muestra una visión desde el terreno rural vecino hacia el sur en la que se aprecia parte de la planicie inundable y más al fondo el punto en el que la cañada cruza de izquierda a derecha el límite del Sector.

Figura 9: Secuencia de imágenes sobre cañada principal



Fuente: Imágenes y elaboración propia.

Modelación hídrica

Se realizó un estudio detallado con una modelación hídrica de las cuencas en el ámbito del PAI y su entorno inmediato, que permitió establecer las áreas de inundación para distintos tiempos de retorno. El análisis se presenta en el Anexo 1 de esta memoria, que contiene los estudios base para las infraestructuras hidráulicas.

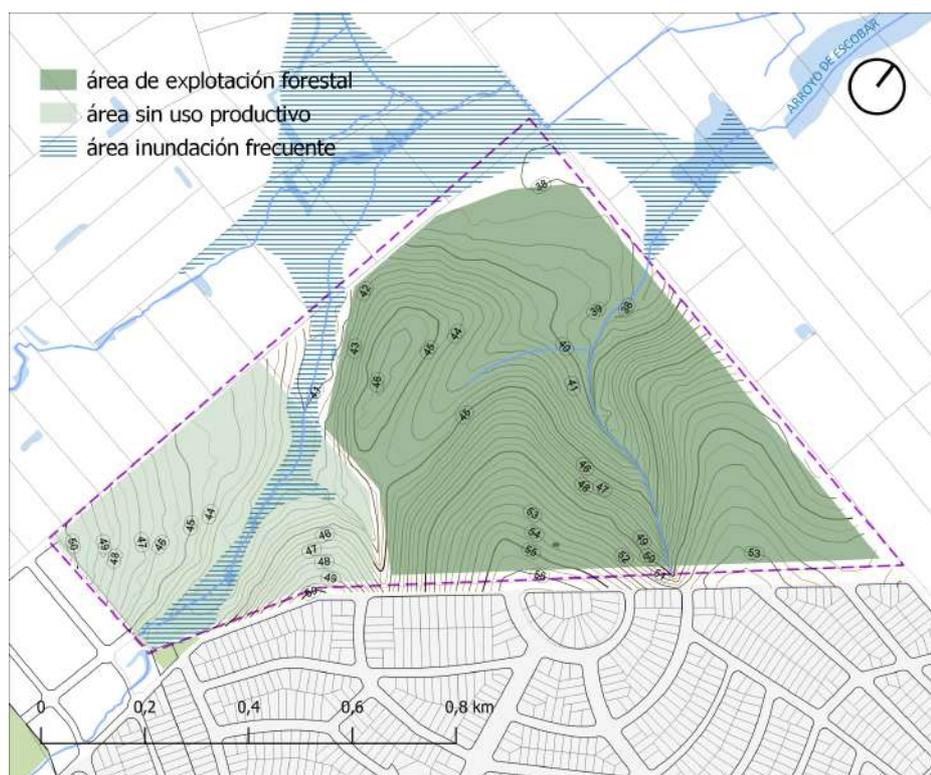
2.1.3. Usos del suelo

Como muestra la serie de imágenes de satélite a partir del año 2000 (lámina MI-16 y fig. 10), uno de los dos padrones sobre los que se asienta la propuesta se destinó en las décadas recientes a la explotación forestal, determinando una transformación específica de la cobertura vegetal y

el ecosistema de pradera preexistente. Dado que se trata de una forestación compuesta principalmente por eucaliptus, no se prevé su integración en la propuesta de desarrollo.

En el padrón menor, no se observan usos productivos al menos en los recientes 20 años, salvo el pastoreo de algunos caballos de vecinos de Colinas de Solymar. En este padrón existen planicies de inundación de la cañada principal, que sostienen una vegetación propia de áreas anegadizas. Sobre el curso de esta cañada será necesario en el proyecto definir lagunas de amortiguación para el manejo de pluviales, incorporando así elementos de paisaje fluvial y lagunar en los nuevos desarrollos.

Figura 10: Usos recientes del suelo en los padrones del PAI



2.1.4. Conectividad del sector actual y futura

Las conexiones principales del sector a transformar son las siguientes (ver láminas MI-02 y MI-11).

- Hacia el oeste, el sector se vincula con el eje de Camino de Los Horneros y con la Ruta 101 a través de la Avenida a la Rambla Costanera, la que a la vez conforma el límite norte del PAI, y conecta hacia el este con la Interbalnearia.
- Hacia el sur, el PAI se conecta con la Interbalnearia por el Camino a la Reducción, que forma su límite oeste, y también por las calles principales del barrio Colinas de Solymar: Everest y Aconcagua.
- Hacia el norte, la prolongación de Camino a la Reducción podría conectar el PAI con Camino al Paso Escobar.
- Algunas de estas conexiones no están aún construidas, pero se encuentran planificadas en el PPCH, para construir y financiar con el Fondo de Gestión creado por el mismo plan.

La Lámina MI-02 muestra las relaciones zonales del sector, y la Lámina MI-11 muestra la situación de partida, jurídica y constructiva, de las dos vías principales mencionadas antes, Av. a la Rambla Costanera y Camino a la Reducción.

2.1.5. Otras infraestructuras presentes

Por el borde del sector con Colinas de Solymar hay un tendido eléctrico aéreo de 60Kv, que determina una faja de servidumbre de 30m de ancho en la que no se puede edificar ni forestar. Las columnas se ubican en su mayoría en la vereda norte de la calle Himalaya, pero en el extremo suroeste del ámbito la línea continúa recta y atraviesa cerca del borde a uno de los padrones del PAI. (ver figura 7 y lámina MI-15)

2.2. El barrio Colinas de Solymar

A diferencia de otras áreas transformables incluidas en el PPCH, el sector a estudio tiene un extenso frente de contacto con la urbanización tradicional de Ciudad de La Costa, con el cual va a compartir un tramo de más de 1km de la calle Himalaya. Como consecuencia, la definición de criterios de ordenamiento para lograr una buena vinculación urbana y social entre los nuevos desarrollos y el barrio existente se convierte en un tema relevante en el marco del PAI.

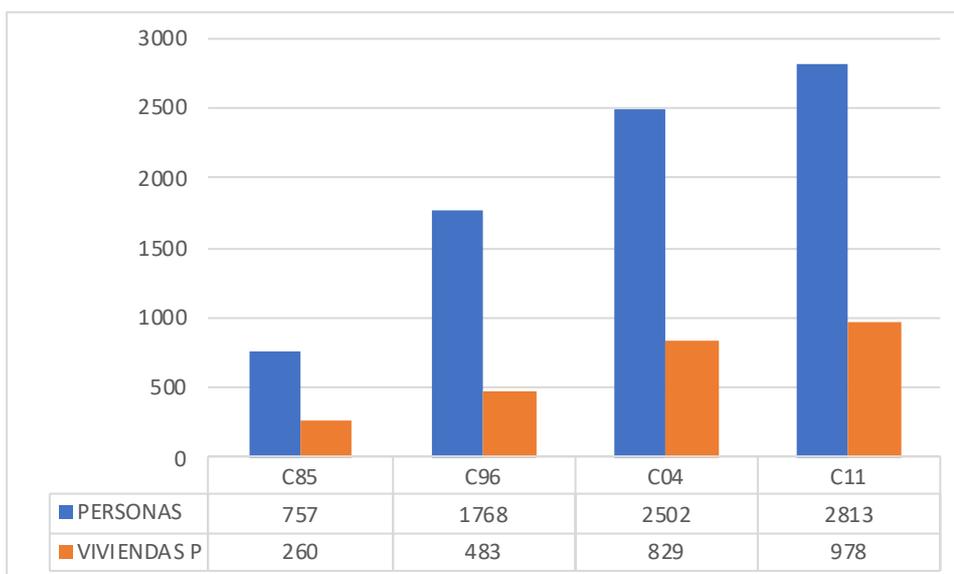
El barrio tiene una superficie de 100ha, con un frente sobre la Interbalnearia de 1.600m de longitud, y una profundidad máxima de 580m entre la Interbalnearia y la calle Himalaya. El trazado se caracteriza por calles anchas, de 20 a 30m de faja, con pavimento en balastro, cunetas abiertas y veredas de pasto, irregularmente arboladas.

En la trama urbana del barrio se destacan dos vías principales, que conectan los ingresos desde la Interbalnearia con el resto de las calles y convergen en una manzana semicircular con frente a Himalaya. La trama se organiza en base a una cuadrícula combinada con un modelo radio concéntrico.

La mayoría de las calles presenta una buena continuidad, generando manzanas alargadas. Dentro de ellas, se distribuyen terrenos de similar tamaño, los cuales presentan entre 35 y 50m de profundidad y entre 15 y 20m de ancho; generando un grano homogéneo, disperso y de baja densidad.

En ocasión del censo de 2011, el barrio contaba con una población de 2.813 personas y 978 viviendas particulares (un promedio de 2.88 personas por vivienda). Atendiendo a la evolución intercensal de la población y la vivienda, se observa cierto dinamismo que acompaña el crecimiento general de Ciudad de la Costa. (Figura 11)

Figura 11: Evolución intercensal de población y vivienda en CDS

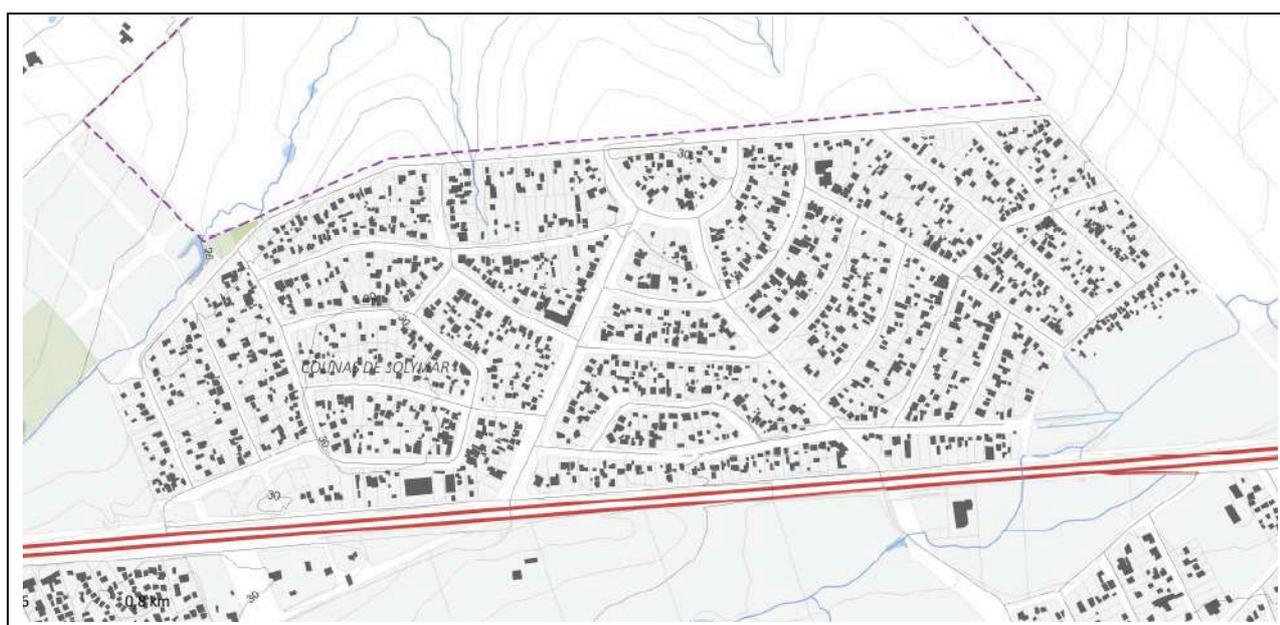


Fuente: datos censales INE, elaboración propia

Según los mismos datos de 2011, la densidad de vivienda por zona censal del barrio se ubicaba en los rangos de 5 a 10 viv/ha y de 10 a 20 viv/ha, valores que pueden considerarse bajos para un barrio urbano, y que son compartidos con las áreas al sur de la Interbalnearia, salvo por las excepciones de mayor densidad que se producen con los conjuntos habitacionales o los asentamientos irregulares. (Lámina MI-07)

Por su parte, la densidad de población en 2011 se ubicaba principalmente en los rangos de 15 a 30 hab/ha y de 30 a 60 hab/ha, lo que revela una proporción media de 3 habitantes por vivienda. (Lámina MI-06)

Figura 12: Masa edificada en las manzanas de Colinas de Solymar (Lámina MI-10)



Fuente: elaboración propia a partir de imagen actual de GE.

En cuanto al uso del suelo, ilustrado en la lámina MI-09, se trata de un barrio dormitorio, habitado por familias de ingresos medios y bajos. El tipo de construcción predominante es la casa

unifamiliar, exenta, con jardín frontal, retiros laterales y fondo verdes. La densidad de la masa construida se puede apreciar en las figuras 12, 13 y 14 y en la lámina MI-10.

Salvo algunos usos comerciales sobre las calles principales de acceso y sobre la ruta, no se observan otras actividades económicas. De este modo, no se reconoce un núcleo dentro de este tejido urbano, sumado a que la ocupación del parcelario es alta pero incompleta, lo que se refleja en un número importante de terrenos baldíos.

La diversidad socioeconómica está asociada con el comercio de escala local, como almacenes, tiendas o peluquerías, que fortalecen y promueven la interacción social, y en muchos casos se integran con el uso habitacional en el mismo terreno. El barrio no cuenta con espacios públicos destacables del tipo parques o plazas equipadas.

Existe una única Escuela Pública, un C.A.I.F y un Centro Comunal Departamental adyacente a la Capilla “San Benito”. (Lámina MI-08)

En las calles del barrio los drenajes de pluviales se conducen por cunetas abiertas, las veredas no cuentan con sendas pavimentadas, y las calzadas tienen pavimento de balastro. Los peatones en general circulan por las calzadas, siendo poco intensa la circulación vehicular. (ver figura 15) El estado general del espacio público es bueno, aunque se observan basurales y agua estancada en las cunetas.

A futuro, la llegada del saneamiento al barrio, y el desarrollo de nuevas urbanizaciones adyacentes con mayor nivel socioeconómico, puede dar lugar a un proceso de intensificación del uso habitacional y los usos comerciales, acompañado de la generación de empleo en la proximidad y una valorización progresiva del suelo. La buena dotación de espacio público en las calles permite pensar en una densificación razonable sin pérdida de calidad ambiental.

Figura 13: Colinas de Solymar desde el sur, al fondo el sector transformable



(Fuente: GE)

Figura 14: Colinas de Solymar en una visión desde el oeste



(Fuente: GE)

Figura 15: Algunas imágenes de las calles de Colinas de Solymar

<p>Calle Himalaya, que separa el sector transformable del barrio Colinas de Solymar (1)</p>	<p>Calle Himalaya (2)</p>
<p>Calle Everest, radial principal con acceso desde la Interbalnearia (30m)</p>	<p>Calle secundaria</p>

(Fuente: GE)

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

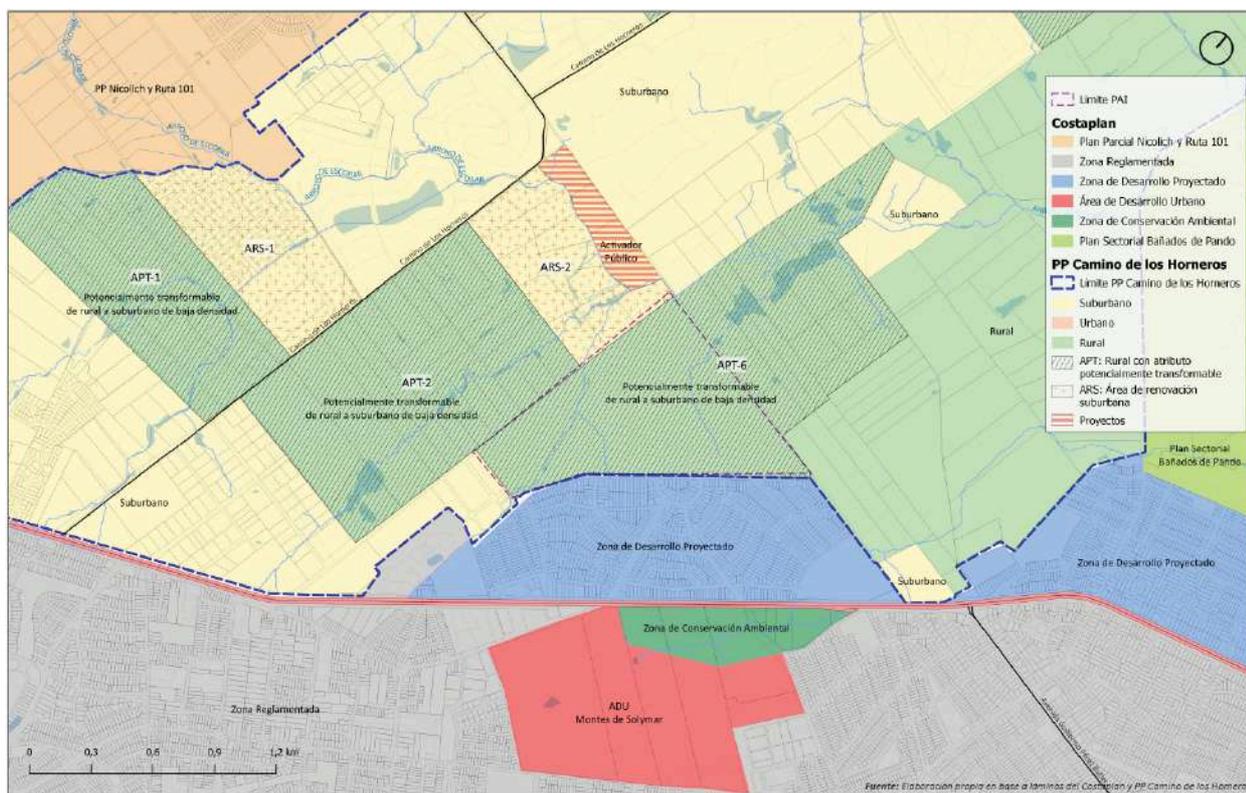
El Plan Parcial Camino de los Horneros (PPCH) contiene definiciones que inciden en forma directa e indirecta sobre los contenidos del presente PAI.

3.1. Categorización del suelo

El perímetro del PAI Bosques está incluido en el sector de suelo rural potencialmente transformable identificado como APT-3 en el PPCH. Como se aprecia en la figura 16, el PAI Bosques tiene límites con áreas de diferentes categorías: urbano no consolidado al este en el caso de Colinas de Solymar (Zona de Desarrollo Proyectado), Suburbano al sur y en parte al oeste, Rural Potencialmente Transformable al oeste y el norte, y rural productivo también al norte.

Lo más destacable en este aspecto es que el ámbito del PAI Bosques tiene una posición intermedia entre las dinámicas urbanas de la ruta Interbalnearia y las dinámicas suburbanas de baja densidad del eje de Camino Los Horneros.

Figura 16: Costaplan y PPCH: categorías de suelo (Lámina MI-12)



Fuente: Plan de Ciudad de la Costa 2020 (Costaplan) y PPCH

3.2. Definiciones sobre sistemas zonales

El PPCH plantea una mirada integradora para el conjunto de los desarrollos que se vinculan con Camino de los Horneros, y que comparten características de baja ocupación del suelo con baja densidad, y uso dominante habitacional en modalidad de vivienda unifamiliar exenta, con fuerte incidencia del modelo de urbanización en propiedad horizontal amparado por la Ley 17.292.

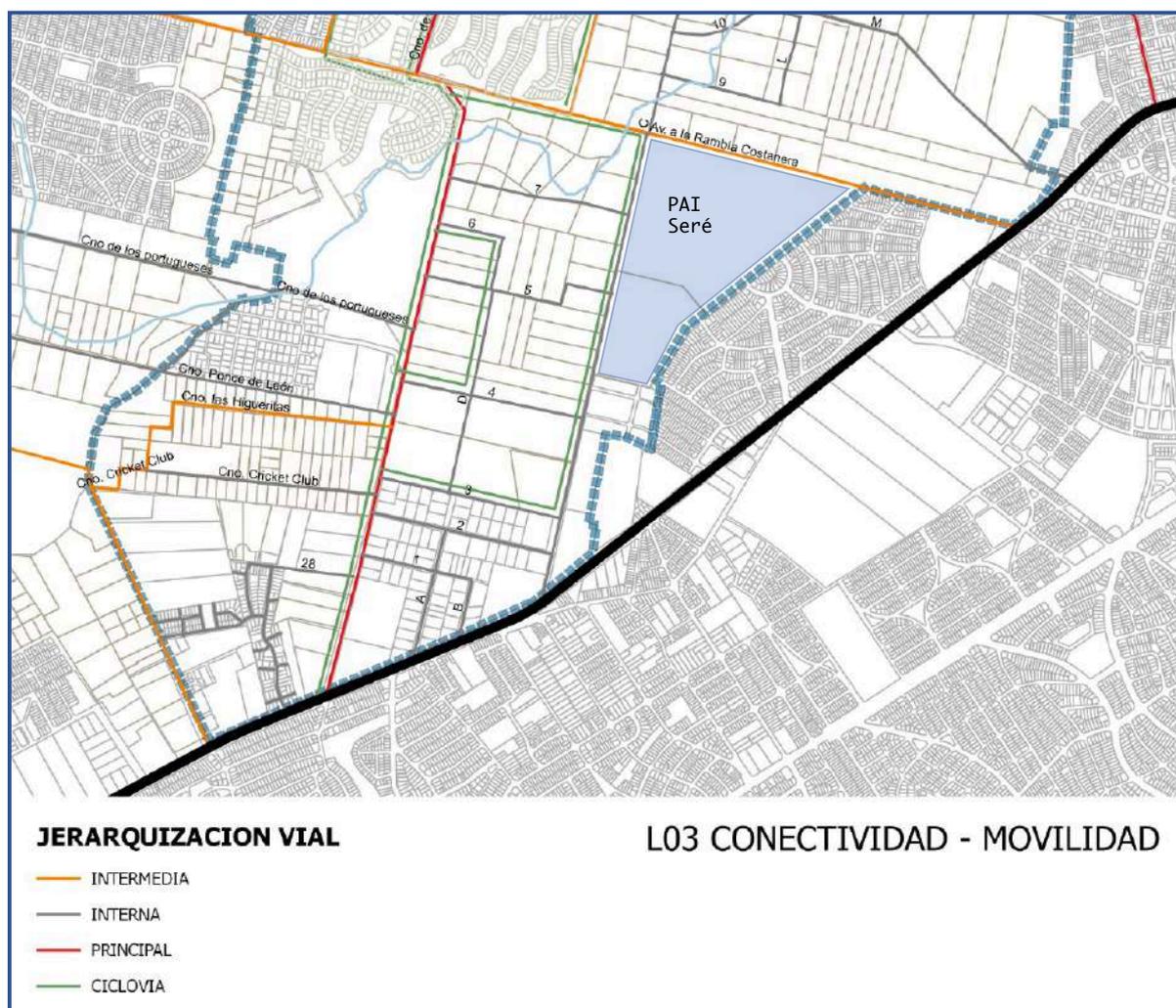
Esta zona se fue poblando por el desarrollo acumulativo de proyectos de barrios cerrados y por tanto introvertidos, generando un déficit importante en cuanto a la construcción de los sistemas de escala intermedia. En respuesta, el PPCH jerarquiza entre sus objetivos los temas referidos a conectividad zonal, sistemas verdes y centralidades, planteando definiciones de interés para el PAI Bosques.

3.3. Estructura de conectividad zonal

Se reconocen como calles principales a Camino de Los Horneros y Camino Eduardo Pérez, y en un segundo nivel de jerarquía, como calles intermedias, a Camino al Paso Escobar y Avenida a la Rambla Costanera, perpendiculares a las anteriores. Estos cuatro ejes resuelven las conexiones interzonales más importantes para el ámbito del PPCH (aunque resta construir algunos de sus tramos).

En la figura 17 (que corresponde a la lámina 03 del Plan Parcial) se puede observar que la Avenida a la Rambla Costanera (no construida en este tramo) conforma el límite norte del PAI Bosques, y lo conecta con Camino de los Horneros y Ruta 101 al oeste, y con Ruta Interbalnearia al este.

Figura 17: PPCH: conectividad y movilidad zonal



Fuente: PPCH, Lámina 03

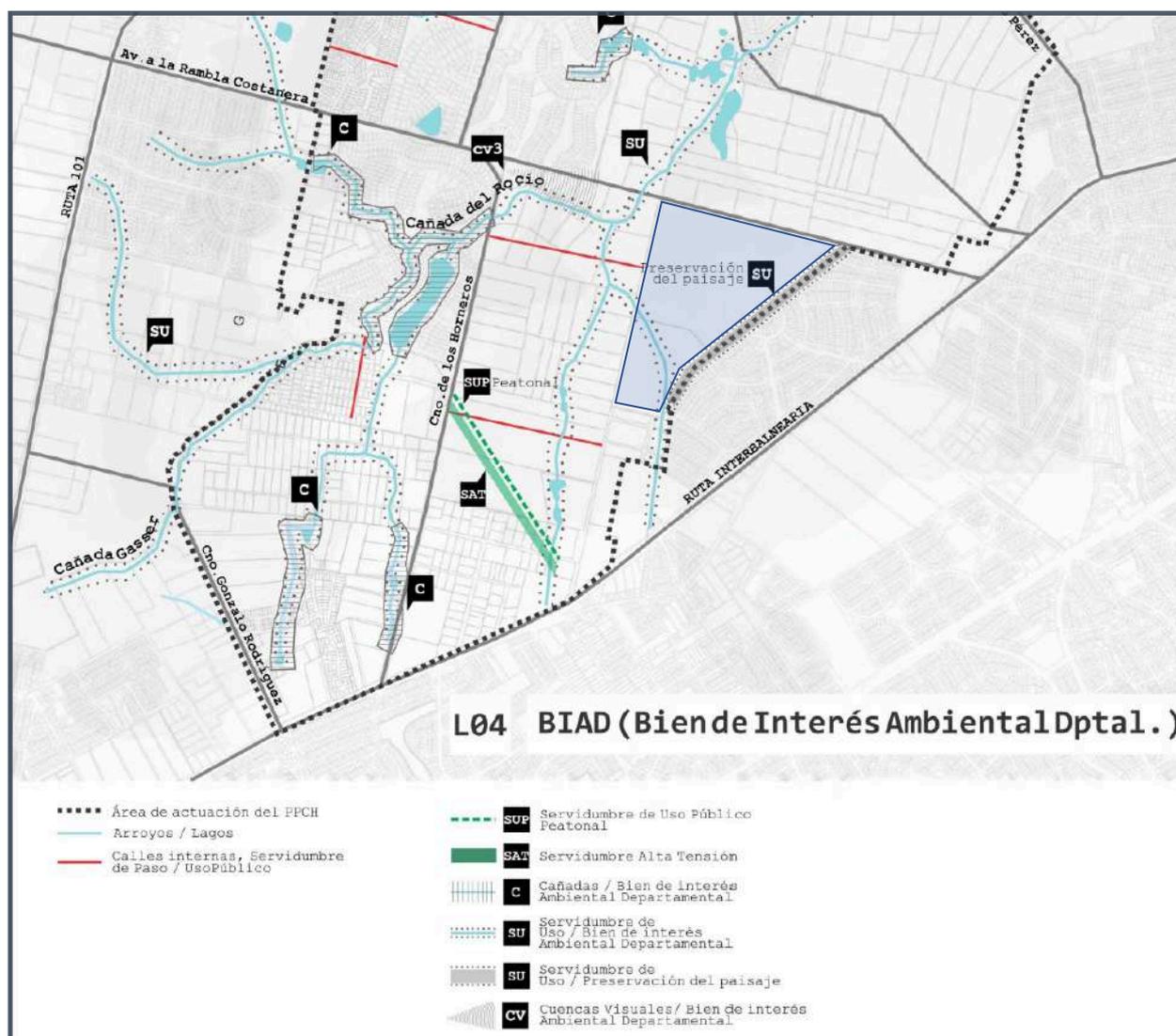
Entretanto, el Camino a la Reducción, que coincide con el límite oeste del PAI (con un tramo sin construir) juega un papel importante en la conexión entre Ruta Interbalnearia y la Avenida a la Rambla Costanera, y el PPCH prevé incluir en su construcción una bisienda que completa un circuito con Camino de Los Horneros.

En conclusión, el ámbito del PAI Bosques contará a futuro con muy buenas conexiones tanto con Ciudad de la Costa al sur de la Interbalnearia, como con los ejes dinámicos de Camino de Los Horneros y de Ruta 101.

3.4. Sistemas verdes y pluviales zonales

El PPCH incorpora a la cañada que atraviesa el sector a la categoría de Bienes de Interés Ambiental Departamental (BIAD), y le impone una servidumbre *non edificandi* de 15m a cada lado del cauce, para proteger los ecosistemas asociados de flora y fauna. Desde una visión zonal integrada, se busca garantizar la permanencia de corredores biológicos que contribuyen al equilibrio ambiental y a la calidad paisajística del conjunto. (Figura 18)

Figura 18: PPCH: protección normativa de las cañadas



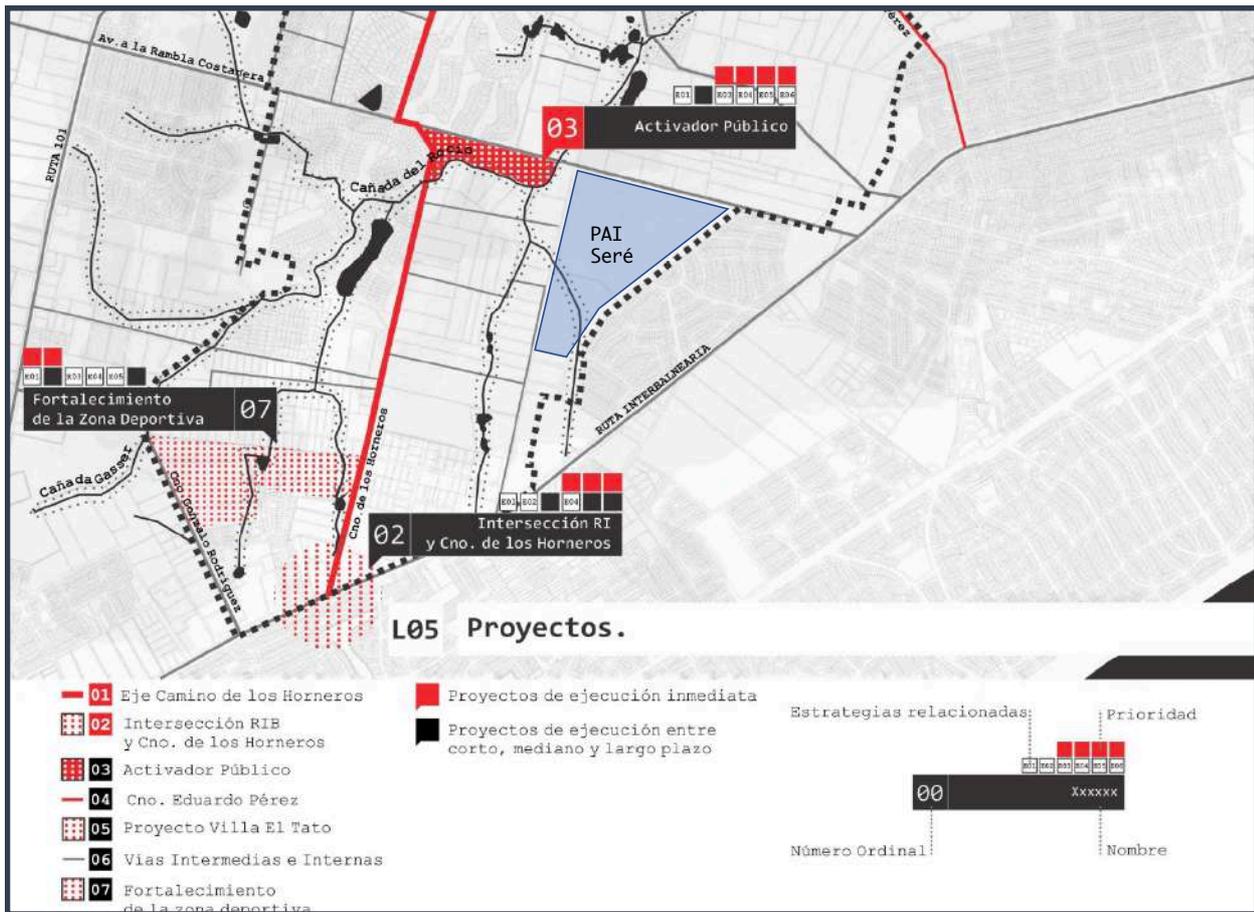
Fuente: PPCH, Lámina 04

3.5. Centralidades

Se promueve desde el PPCH la creación de una centralidad local-zonal ubicada sobre Av. a la Rambla Costanera, al este de su intersección con Camino de los Horneros, denominada Activador Público.

La propuesta del PPCH se encuentra a unos 200m del vértice norte del sector del PAI Bosques, lo que podrá tomarse en cuenta al prever los usos del suelo y diseño correspondientes.

Figura 19: PPCH: ubicación de la centralidad propuesta



Fuente: PPCH, Lámina 05

Se puede observar en la figura 19 (Lámina 5 del PPCH) que la nueva centralidad, denominada “Activador Público” en el plan, se encuentra muy próxima al vértice norte del PAI Bosques. Si la iniciativa tiene éxito, a mediano plazo la esquina norte del PAI puede ser un espacio de interés para usos comerciales o de servicios vinculados con esa centralidad.

3.6. Definiciones sobre ordenamiento del sector APT-3

El PPCH contiene definiciones precisas sobre el destino del suelo y el tipo de desarrollo que se puede dar en el ámbito del APT-3. La propuesta a elaborar para el PAI debe respetar estas definiciones, a la vez que puede proponer algunos ajustes a partir de un estudio más detallado

del potencial de desarrollo de este sector transformable en particular, y considerando las previsiones respecto a la demanda de distintas modalidades de vivienda.

3.6.1. Categoría, usos del suelo previstos y régimen de propiedad de los desarrollos

El suelo en APT-3 se destina a la categoría de Suburbano de Baja Intensidad. El uso del suelo en este ámbito una vez transformado, será “preferentemente turístico y residencial de baja densidad de ocupación, turístico, recreativo y servicios compatibles”. (Art 27.2 PPCH)

En el marco de un PAI se podrán plantear desarrollos en régimen de propiedad común (barrios abiertos) o desarrollos en régimen de urbanización en propiedad horizontal (UPH) regulados por la ley 17.292. No se admitirán en cambio desarrollos de edificios en propiedad horizontal.

3.6.2. Densidad, morfología y regulación del volumen edificado

Fraccionamientos

Para los desarrollos abiertos en propiedad común rige la normativa de suelo suburbano establecida en el Art. 69 del Plan Estratégico de Ciudad de la Costa, o Costaplan, aprobado en 2019. Los parámetros para fraccionamientos en suelo suburbano son los siguientes:

- Las calles públicas tendrán un ancho mínimo de 20m, y los tramos entre intersecciones serán como máximo de 200m en la franja de 250m adyacente al límite urbano, y de 500m en el resto del sector.
- Los lotes para vivienda unifamiliar tendrán un frente mínimo de 45m y una superficie mínima de 2.500m², lo que equivale a una densidad neta máxima (sobre suelo parcelado) de 4 viv/ha.
- La altura máxima de las edificaciones será de 8.50m, equivalente a 3 niveles.
- El retiro frontal será de 5m en calles y de 10m en avenidas, el retiro bilateral será de 5m, y el retiro de fondo del 20% de la profundidad del lote.
- El FOS máximo para uso residencial será del 30%, y el FOSS también será de 30%, bajo la huella del edificio, y en forma de semisubsuelo.
- El FOT será de 60%, y el FOS Verde del 50% en general y del 70% para uso residencial.
- En cuanto a usos del suelo el preferente será residencial unifamiliar con usos compatibles, y se excluye la posibilidad de vivienda colectiva.

Urbanizaciones en Propiedad Horizontal

Para los desarrollos en régimen de UPH, se establecen los siguientes parámetros:

- Los desarrollos en UPH tendrán una superficie mínima de 3ha, y la superficie máxima será de entre 10 y 12ha.
- La densidad bruta máxima de vivienda será de 5 unidades por hectárea (una unidad cada 2.000m² de terreno).
- Todo desarrollo deberá prever una cesión de al menos un 10% de la superficie bruta total con destino a espacios libres públicos. La Intendencia puede requerir un porcentaje

mayor hasta un 20%. Estos espacios pueden canjearse por la cesión de espacios libres públicos en otra zona, en acuerdo con la Intendencia.

- El suelo destinado a unidades residenciales de uso privado no podrá superar el 60% del total.

- La superficie mínima de cada unidad de suelo de uso privado será de 1.000m², pero hasta un 10% de las unidades podrán adoptar un mínimo más bajo, de 800m².

- La altura de la edificación no podrá superar los 7,5m (hasta dos plantas).

- Los parámetros de ocupación del predio serán: FOS=30%; FOV=70%; y FOT:60%.

Esta regulación prefigura un desarrollo tipo barrio jardín cerrado, con densidad bruta de 5viv/ha, casas unifamiliares exentas en unidades de suelo privadas, y una proporción importante de espacios verdes comunes.