

MEMORIA DE INFORMACIÓN

PAI LOS OLIVOS

MEMORIA DE INFORMACIÓN

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el Programa de Actuación Integrada (PAI), realizado con el fin de viabilizar la transformación del suelo para el ámbito ubicado en el APT 3 (Atributo Potencialmente Transformable) del Plan Parcial de Camino de los Horneros Decreto 0007/17 (en adelante PPCH), Canelones.

El Ámbito de Actuación está conformado por los padrones N.º 70328 - 70329 – 70330 - 70331 - 70332 - 70333 – 70334 – 70335 – 70336 - 70337 - 70338 - 70339 - 38334 - 71919 - 57112 - 57539 - 57540 – 71920.

Los padrones antes mencionados constituyen la totalidad del ámbito y la transformación de categoría de suelo (mediante este PAI) se concretará únicamente para ellos.

Se grafica en **Lámina 2 - Delimitación Ámbito de Actuación.**

El sector de suelo definido en el PPCH, como APT 3 se encuentra caracterizado en la actualidad como Suelo Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano de baja densidad: será de Uso Preferentemente turístico y compatible. Se admitirán actividades turísticas, deportivas, recreativas, así como usos habitacionales en régimen de vivienda unifamiliar y/o colectivas, de servicio o similares.

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.

DELIMITACIÓN Y PROPIEDAD DEL ÁMBITO – APT3

El Ámbito de Actuación es coincidente con el APT 3, definido por el PPCH.

El área de intervención cuenta con el Atributo Potencialmente Transformable, lo que brinda como marco la posibilidad / oportunidad de realizar propuestas normativas en el planteo del Plan.

Puede interpretarse en el desarrollo del ámbito la pertinencia de una aproximación intencionada y con mayores especificaciones que la definida en la elaboración del PPCH. Si bien el PAI se basa en los parámetros definidos a priori en el PPCH, el desarrollo del mismo permite profundizar en la propuesta específica y sobre todo en el ajuste y definición final de sus parámetros, siempre con la finalidad de concretar las Líneas Estratégicas del PPCH.

Formalmente, este instrumento se promueve para el desarrollo de los padrones antes mencionados, en la localidad Catastral Canelones, Barros Blancos, ubicado en la Sección Catastral 07, Municipio Ciudad de la Costa, con frente a Calle Camino de los Horneros Km 5; donde se desarrollará el proyecto “Los Olivos”. El propietario de los padrones N.º 70328 - 70329 - 70330 - 70331 - 70332 - 70333 – 70334 – 70335 – 70336 - 70337 - 70338 - 70339 - 38334 - 71919 – 71920 es **UNARDOL S.A., RUT: 218486990015**, que se presenta como emprendatario privado interesado en gestionar y llevar adelante este PAI.

MARCO LEGAL Y CONTEXTO PLANIFICADOR

Se enuncia el marco normativo necesario para la realización del presente Programa de Actuación Integrada basado en las siguientes leyes y decretos nacionales y departamentales.

Marco Normativo Nacional

- Constitución de la República Oriental del Uruguay
- Código Civil de la República Oriental del Uruguay

- Ley Regulación Derecho al Acceso a la Información Pública, N° 18.381 del 7 de noviembre de 2008
- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; N° 18308 del 18 de junio de 2008, y sus modificativos
- Código de Aguas, Decreto-Ley N°14.859 del 15 de diciembre de 1978
- Ley Medio Ambiente, Ley N°16.466 del 26 de enero de 1994 y decretos reglamentarios
- Ley de Protección del Medio Ambiente Ley N°17.283 del 28 de febrero de 2000 y decretos reglamentarios
- Ley N° 19525 Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible
- Programas Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible
- “Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial para el área Metropolitana” (decretos: Decreto N° 26 de 18/08/2011 de la Junta Departamental de Canelones
- Decreto N° 33.830 de 15/08/2011 de la Junta Departamental de Montevideo
- Decreto N° 3.065 de 12/08/2011 de la Junta Departamental de San José
- Decreto N° 321/2011 de 09/09/2011 del Poder Ejecutivo

Marco Normativo Departamental

- Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible
- Plan Estratégico Canario
- Sistema Departamental de Áreas Protegidas
- Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Ciudad de la Costa (CostaPlan).
- Plan Parcial de Nicolich y Ruta 101
- PLAN PARCIAL DE CAMINO DE LOS HORNEROS

ÁREA DE INFLUENCIA DEL PAI

Desde el punto de vista ambiental, el área de influencia del PAI excede su ámbito de actuación. El área de territorio, en la que el ámbito se encuentra inserto, se presenta como una pieza con importantes vínculos a nivel metropolitano y departamental. Estos se consolidan a partir de dos grandes sistemas: por una parte, el sistema natural y de áreas verdes metropolitano y por otra parte el sistema vial de escala metropolitana y nacional, conformado por las Rutas 101, 102, 8 e Interbalnearia.

La situación geográfica particular con proximidad a áreas urbanizadas de mayor escala, habilita a posicionarla como unidad de atracción a intereses de tipo público y privado. Se busca el énfasis para su proyecto y su promoción en la identidad local.

Potencialidades de la zona

- Pertenecer al área metropolitana de Montevideo, con muy fácil acceso a servicios comerciales, viales, educativos y de asistencia a la salud.
- Potencialidad evidente en su soporte natural, tranquilo y caracterizado por calidad paisajística y ambiental.
- Rápida conectividad hacia Montevideo y hacia el Este y Norte a través de Rutas Nacionales.

Sobre el área inmediata¹

Desde un abordaje social

El Plan Parcial Camino de los Horneros, se enmarca en la zona metropolitana y corresponde a la jurisdicción de tres municipios (Pando, Nicolich y Ciudad de la Costa). Se caracteriza por ser una zona rural con variedad de usos (productivos, residenciales y recreativos). Integra la microrregión 5 definida en Plan Estratégico Canario vocación turística – residencial junto con Ciudad de la Costa y Paso Carrasco.

El territorio inmediato está compuesto por las localidades (según definición INE) de Villa El Tato, Cumbres de Carrasco, Haras del Lago, Quinta Los Horneros, Las Higueritas, Lomas de Carrasco, Carmel, La Asunción, Quintas del Bosque, La Tahona (Altos de la Tahona, Mirador de La Tahona, Lomas de La Tahona, Toscana de la Tahona, Viñedos de la Tahona), Colinas de Solymar, Villa Aeroparque y una fracción de Colonia Nicolich y Solymar. El resto del territorio es definido como zona rural dispersa.

En la zona residen 14.037 personas.

Sistema Hídrico

El ámbito se ubica dentro de la cuenca del arroyo Pando. La misma con una superficie de 14,3 m², representa el 1,4% de la cuenca en la está inmersa.

No existe sistema de drenaje pluvial mediante colectores públicos. En líneas generales se menciona que las calles que conforman la trama vial existente tienen un perfil rural de drenaje, conformado por cunetas a ambos lados de la caminería vial.

El predio es atravesado por tres cañadas: una en dirección suroeste-noreste que cruza en el Camino de los Horneros (Arroyo Escobar) y dos que cruzan en Camino al Paso Escobar (Cañada de la Totorá A y B).



Figura 01. Cursos de Agua que atraviesan el ámbito.

En la Figura 02 se muestran las tres cuencas de aporte a cada una de las cañadas presentes en el ámbito.

¹ Memoria de Información Plan Parcial Camino de los Horneros (2017)

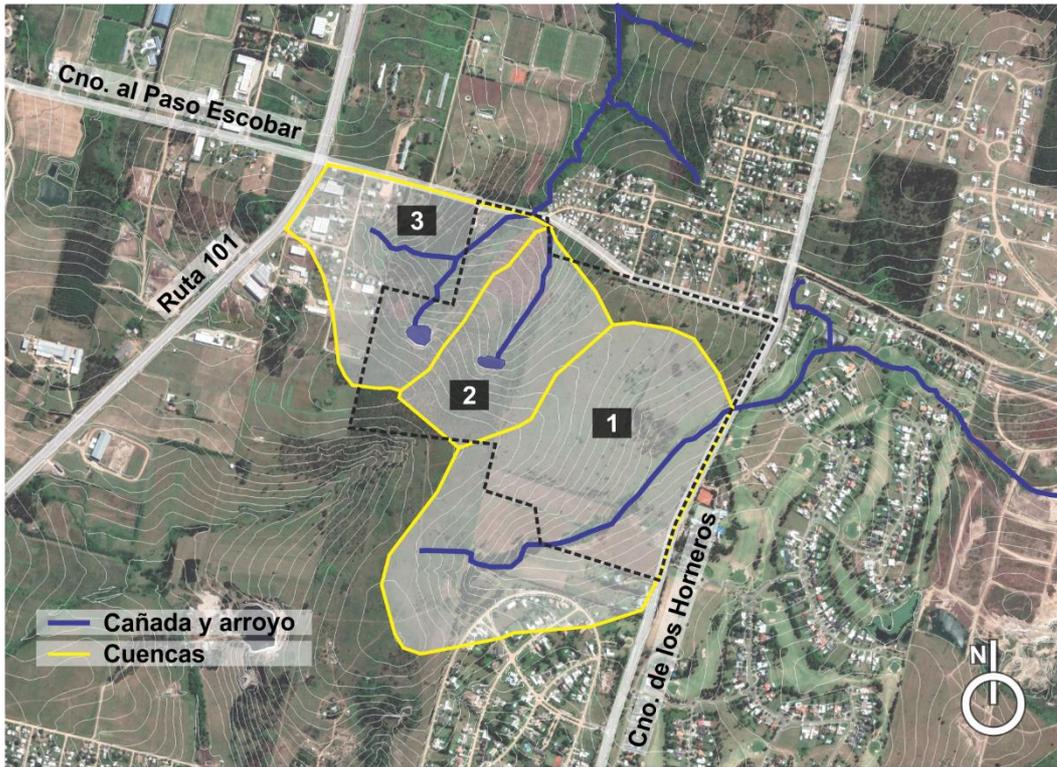


Figura 01. Cuencas de aporte dentro del ámbito

Tabla 01. Características de las cuencas.

	Cuenca 1	Cuenca 2	Cuenca 3
Área (ha)	54.8	18.2	25.8
Longitud (km)	1.2	0.5	0.5
S (%)	2.6	3.0	4.0

Según las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible: *se clasificará como suelo no urbanizable aquellas áreas urbanas inundables con período de retorno menor a 100 años.*

El PAI se basa en un estudio hidráulico que brinda la base donde se propone el área a ser urbanizada.²

Abastecimiento de Agua Potable

Toda la zona cuenta con servicio de agua potable. Particularmente para los barrios que se manejan como propiedad horizontal se dejó prevista una única conexión de abastecimiento por predio, aunque en algún caso se gestionó alguna más.³

Saneamiento

En la zona donde está comprendido el ámbito se encuentra en estudio por parte de OSE debido a la gran cantidad de proyectos en aumento. En tal sentido es intención de OSE proyectar y construir un pozo de bombeo en las cercanías de Cno. Escobar y el Arroyo Escobar.⁴

² Información extraída Anexo 3 Proyecto Hidráulico de red de Drenaje Pluvial

³ Memoria de Información Plan Parcial Camino de los Horneros (2017)

⁴ Información extraída Anexo 7 Proyecto Hidráulico de red de Saneamiento

Servicio de recolección de residuos

La Intendencia de Canelones brinda el servicio de recolección de residuos en la zona con una frecuencia de 3 días a la semana. Asimismo, los barrios de la Tahona contratan de forma particular el servicio de recolección diaria a una empresa gestora de residuos. En ambos casos el destino final de los residuos es el enterramiento en el vertedero de Cañada Grande.⁵

Paisaje

La matriz paisajística de la pieza se compone de una superficie predominantemente verde con especies vegetales de mediano porte y con altimetrías que varían desde cota 46m a la cota 10m y que responden a las cuencas hidrográficas de los cursos de agua.

Se detectan algunos puntos sobre Camino de los Horneros donde las aperturas visuales resultan destacadas y pasibles de cuidado. La vegetación se basa mayormente en ejemplares de mediano porte hacia Camino de los Horneros, con ejemplares insorporados en el ultimo tiempo como parte del diseño paisajístico de los clubes de campo, volviéndose más originaria hacia el norte de la pieza, con ejemplares de mayor porte o con vegetación agreste en la zona de Villa El Tato. El borde de los cursos de agua presenta, en los sectores más alejados de las zonas ocupadas, características de monte ribereño.

Se identifican las siguientes unidades que se yuxtaponen:

- Paisaje residencial suburbano
- Paisaje rural
- Paisaje vacante

*Este Paisaje, prestador deservicios ecosistémicos, entendido como área de oportunidad, como recurso turístico, cultural, recreativo en sí mism, expuesto a alteraciones y modificaciones permanentes por sus condiciones y usos, es definido en esta pieza desde fragemntos paisajísticos identitarios. Fragmentos que resultan en relación a toda la pieza, patrones indispensables para la definición de una nueva ruralidad, esa que mixtrua el cuidadoso diseño de los jardines, la naturalidad descontrolada extramuros, el campo liso de las áreas deportivas y la geometría verde de las superficies productivas. Esta condición de nueva ruralidad alimenta a su vez la atracción residencial particular del sector.*⁶

Infraestructura Vial

Camino de Los Horneros es la Vía principal de acceso y conexión Norte-Sur de esta área.

Camino de los Horneros es la vía de mayor flujo, aun cuando este recorrido no implica el menor tiempo o menor distancia al destino, pero la precariedad en la infraestructura de la mayoría de las otras vías, que aún son caminos de Tosca o peor aún en algunos casos son fajas públicas sin ningún pavimento hace que se usen muy poco en relación a Camino de Los Horneros.

Por lo tanto, si bien es necesario y está en el Plan Camino de Los Horneros su ensanche de faja y duplicación de carriles, es de la misma importancia mejorar el estándar de estas otras vías de conectividad Este-Oeste como son Camino Los Aromos (Av. Rambla Costanera) y Camino Al Paso de Escobar, desde Ruta 101 hasta Camino Eduardo

⁵ Información extraída del Plan Parcial Camino de los Horneros

⁶ Memoria de Información Plan Parcial Camino de los Horneros (2017)

Pérez. En ambos casos, como muestra la Lámina Red Vial Movilidad y Conectividad, las fajas públicas existen o están previstas.⁷

Movilidad Restringida

La movilidad en la pieza se da fundamentalmente en vehículos motorizados y privados (autos y motos). El transporte público es mínimo, contándose sólo con la línea 759 que une Pando y El Pinar. Dadas las malas condiciones, el servicio no es muy utilizado por los usuarios de la zona. La infraestructura existente no facilita el traslado a pie o en bicicleta.⁸

⁷ Información extraída de Anexo 9 Informe de Tránsito

⁸ Información extraída de Anexo Informe de Tránsito