



D.0005/023

Nº Sesión: 0010/023

Nº Expediente: 2023-204-81-00070
Nº Asunto: 13

Nº de Acta: L49-P3-31
Fecha del Acta: 06/06/2023

Canelones, 6 de junio de 2023

VISTO: los presentes obrados radicados en expediente 2019-81-1010-03047 remitidos por la Intendencia de Canelones solicitando anuencia para otorgar la aprobación definitiva al Programa de Actuación Integrada SERÉ (PAI SERÉ), en referencia a los padrones rurales 17800 y 50825.

RESULTANDO: I) que por Resolución Nº22/01439 del 25/2/2022 se otorga la aprobación previa al avance del Programa de Actuación Integrada SERÉ y se dispone la realización de la Audiencia Pública;

II) que se realizaron las comunicaciones correspondientes tal como está dispuesto en la citada resolución;

III) que la Dirección de Planificación informa en actuación 24 del mencionado expediente que la gestión se encuentra en condiciones para remitir a esta Junta Departamental.

CONSIDERANDO: que este Cuerpo entiende pertinente conceder la aprobación definitiva del PAI SERÉ solicitada.

ATENTO: a lo establecido en el artículo 19, numeral 12 de la Ley Orgánica Municipal Nº 9515, la Junta Departamental

DECRETA:

Programa de Actuación Integrada SERÉ – Bosques de Solymar

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del Programa de Actuación Integrada denominado Bosques de Solymar, está incluido dentro del Área Potencialmente Transformable APT3, Plan Parcial de Camino de los Horneros (PPCH), departamento de Canelones, y coincide con los actuales padrones 17800 y 50825, ubicados en la sección catastral 20 del Municipio

Ciudad de la Costa. La superficie total del perímetro es de 81ha.

Los límites del Ámbito de Actuación del Programa de Actuación Integrada Bosques de Solymar son los siguientes:

Al noreste: la faja pública de la calle Avenida a la Rambla Costanera, entre Camino a la Reducción e Himalaya.

Al sureste: la faja pública de la calle Himalaya, lindante con el barrio Colinas de Solymar.

Al sur: el límite norte de los padrones 41584, 41586 y 31050.

Al noroeste: la faja pública de la calle Camino a la Reducción y su prolongación recta hasta la Avenida a la Rambla Costanera.

Artículo 2. Contenido del programa de actuación integrada

En concordancia con lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N°18308 de 18 de junio de 2008 el presente instrumento de ordenamiento territorial establece:

- La delimitación del ámbito territorial de aplicación del programa de actuación integrada.
- Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.
- La especificación de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo y otros que obligan al propietario/desarrollador del suelo en el ámbito del PAI.
- La programación de la efectiva transformación del suelo, estableciendo etapas con sus correspondientes horizontes temporales y alcances espaciales.

Artículo 3. Objetivos generales y de protección ambiental

Son objetivos generales del programa de actuación integrada:

- a) Establecer las condiciones para el desarrollo del ámbito como parte del Área Potencialmente Transformable 3 (APT 3) definida dentro del Plan Parcial Camino de los Horneros (PPCH), y facilitar sus vínculos con los emprendimientos vecinos y con Colinas de Solymar.
- b) Plantear una propuesta de desarrollo urbano que contenga las previsiones de infraestructura, sistemas de transporte, sistemas naturales, drenajes, paisaje, servicios y vínculos con su entorno inmediato.
- c) Prever los impactos derivados del desarrollo del área con los usos establecidos y elaborar recomendaciones para potenciar la prevención y mitigación de los impactos negativos y potenciar los beneficios de los impactos positivos.
- d) Definir el marco normativo para el conjunto en materia de usos y fraccionamiento del suelo, tipos de edificación y afectaciones urbanísticas.

Son objetivos de protección ambiental del Programa de Actuación Integrada:

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

b) Valorizar los elementos paisajísticos y conservación del ecosistema. Fomentar en los locatarios el sentido de pertenencia.

c) Fomentar el reconocimiento del territorio por parte de locatarios y terceros a través de buenas conexiones con su entorno, un sistema verde que integre plazas y parques lineales, y un diseño que favorezca la movilidad activa.

Artículo 4. Obligatoriedad

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

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

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

Artículo 5. Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial

El programa de actuación integrada se enmarca en los procesos establecidos en la Ley Nº18308 del 18 de junio de 2008 para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por D.0020/011 de la Junta Departamental de Canelones del 7 de junio de 2011, y sus modificativos D.0032/011 del 21 de noviembre de 2011, y D.0073/014 del 10 febrero de 2014, las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por D.0026/011 de la Junta Departamental de Canelones del 18 de agosto de 2011, el Plan Estratégico Canario y el Código de Aguas, el Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa – Costaplan, aprobado por D.0006/010 de la Junta Departamental de Canelones y su actualización aprobada por D.0001/020, y el Plan Parcial Camino de los Horneros, aprobado por el D.0007/017.

Observando el marco general referido, el presente PAI introduce modificaciones en relación con algunos parámetros urbanísticos definidos en el Plan Parcial Camino de los Horneros para el sector transformable APT3, en razón de preverse para el ámbito una red de saneamiento conectada con la planta de tratamiento de Ciudad de la Costa, y con el objetivo de lograr un uso sostenible y más eficiente del suelo, mayor diversidad urbana y social en su ámbito, y mejor integración con el entorno urbano existente.

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

Artículo 6. Interpretación

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

Las láminas que componen el anexo se consideran parte PAI, siendo vinculantes en las referencias dadas por el texto del decreto. En caso de eventual discordancia entre el

texto del decreto y los planos se tendrá por válido el documento escrito. A efectos interpretativos, se considerará especialmente la fundamentación contenida en las Memorias de Información, de Ordenación, Gestión, Participación y el Informe Ambiental Estratégico.

Todos los aspectos que no se encuentren definidos en el presente decreto se regirán subsidiariamente por las definiciones del Plan Parcial Camino de los Horneros, D.0007/017, y del Plan de Ciudad de la Costa, D.0005/010 y D.0001/020, en el marco de lo establecido por el artículo 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y las ordenanzas correspondientes. La interpretación auténtica del presente Programa de Actuación Integrada será realizada por la Junta Departamental de Canelones, no obstante, las cuestiones técnicas que se susciten serán resueltas por la Intendencia Departamental.

CAPÍTULO II

Modelo Territorial: ordenación estructural

Artículo 7. Objetivos y criterios de desarrollo urbano

El modelo territorial propuesto para el PAI se basa en los siguientes objetivos y criterios de desarrollo urbano:

1. Como objetivo general, lograr un ámbito urbano integrado, con espacio público de calidad, bien conectado con su entorno, con diversidad morfológica y habitacional, y ambientalmente sostenible.
2. Permitir un desarrollo en fases en base a un plan director que defina la trama viaria principal y el sistema verde y delimite subsectores para futuros vecindarios.
3. Garantizar la buena conectividad del sector, en lo zonal con Camino de Los Horneros y con la ruta Interbalsearia, en lo barrial con Colinas de Solymar, y que facilite la movilidad activa (peatonal, ciclista) de sus habitantes y sus visitantes.
4. Definir un sistema de espacios verdes de alta calidad, que genere identidad local, promueva la interacción vecinal, y asegure el manejo sostenible de las cañadas y los principales escurrimientos de pluviales.
5. Lograr que los distintos subsectores, a desarrollar en régimen abierto o en régimen de UPH, tengan valores e identidad propios, pero que a la vez estén interconectados y puedan compartir una misma calidad ambiental y paisajística.
6. Promover una diversidad de modos de vida y tipos de vivienda y agrupamientos, incorporando zonas para edificios bajos y conjuntos de viviendas agrupadas en propiedad horizontal asociados a los espacios públicos principales.

Artículo 8. Infraestructuras fundamentales

La estructura urbana del ámbito está formada por las calles principales y espacios públicos, el sistema hidrográfico y el macro drenaje de pluviales, y los subsectores de desarrollo (Plano N° 1) con base en este diseño, se definen las Infraestructuras Fundamentales cuya ejecución es obligatoria como condición para el desarrollo de los subsectores.

8.1 Infraestructura fundamental de Movilidad y Espacio Público (Lámina MO-02)

Son sus componentes:

- a) Las dos calles perimetrales del PAI: el Camino a la Reductora al oeste, y la Avenida a

la Rambla Costanera al norte.

b) El bulevar central, que conecta el vértice noroeste del ámbito (en la intersección de Camino a la Reductora y Av. a la Rambla Costanera) con la calle Himalaya, uniendo dos plazas públicas ubicadas en sus extremos.

c) La Avenida Parque, de 70m de ancho, que describe un semicírculo en las áreas altas del predio, en continuidad a las calles de Colinas de Solymar.

d) Las tres calles radiales, que conectan rotondas situadas en la Avenida Parque con las calles perimetrales. Las dos radiales perpendiculares al Camino a la Reductora tendrán continuidad hacia el noroeste hasta conectar con Camino de los Horneros.

e) El espacio público común a todo el PAI, que incluye el parque lineal integrado con la Avenida Parque, las tres plazas y el corredor verde Himalaya. El parque lineal integrado con la Avenida Parque, la plaza N°1 en el vértice noroeste del PAI, la plaza N°2 en la intersección del bulevar central con Himalaya, la plaza N°3 en el extremo sur del PAI, y el corredor verde a lo largo de la calle Himalaya acompañando la franja de servidumbre existente.

Todas las calles y espacios públicos se construirán en un nivel igual o superior a la cota de inundación de TR 10 definida en los estudios técnicos adjuntos a la Memoria de Ordenación.

8.2 Infraestructura fundamental de Macro drenaje de Pluviales (Lámina MO-09)

El sistema de macro drenaje de pluviales en el ámbito del PAI está compuesto por canalizaciones que coinciden con la vialidad principal sumadas con otras que, siguiendo el curso de las cañadas existentes, atraviesan los subsectores de desarrollo. Este sistema conduce aguas pluviales procedentes del propio ámbito del PAI y también de las cuencas compartidas con barrio de Colinas de Solymar. Como parte del sistema se crearán tres lagunas de amortiguación de pluviales, que responden además a objetivos de calidad ambiental y paisajística.

8.3 Infraestructura fundamental de Agua Potable (Lámina MO-10)

Para abastecer al PAI se realizará una conexión a la tubería existente en Camino al Paso Escobar. La conexión estará interconectada con la distribución de Colinas de Solymar. Dentro del PAI se proyectarán tuberías de 75 y 110 mm por las calles públicas principales, abasteciendo a los futuros desarrollos en los subsectores.

8.4 Infraestructura fundamental de Saneamiento (Lámina MO-11)

El sistema está compuesto por la red de colectores principales de saneamiento que acompaña las calles principales, conduciendo las aguas residuales al pozo de bombeo ubicado en la zona más baja del predio. El pozo de bombeo deberá ser operado y mantenido por OSE siendo necesaria la aprobación ante este organismo. Luego se bombeará desde el pozo proyectado, siguiendo el eje de Camino a la Reductora, hasta la planta de tratamiento.

Plano N°1 Estructura urbana general del ámbito del PAI (Lámina MO-01)

Ver imagen adjunta (Imagen 01).

CAPITULO III

Afectaciones y condicionantes urbanísticas

Artículo 9. Densidad máxima del PAI en su conjunto

Una vez transformado, todo el suelo del ámbito del PAI pasará a la categoría de Suelo Suburbano Preferentemente Habitacional, de acuerdo con lo definido en los D.0020/011 y D.0032/011, Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Se define como máxima densidad bruta general del PAI el valor de una unidad de vivienda por cada 800m² de superficie de suelo a transformar, que resulta de la combinación de diferentes tipos de desarrollo en diferentes zonas normativas.

La densidad general asignada supone un aumento de la densidad establecida en el PPCH, y tiene como condición la ejecución para todo el PAI de una red de saneamiento conectada a la planta de tratamiento de Ciudad de la Costa, lo que representa una mejora en relación con la previsión original realizada en el PPCH para este sector de suelo transformable.

Siendo la superficie bruta del PAI de 81ha, la densidad general asignada equivale a la construcción de un máximo de 1050 unidades de vivienda en la totalidad del ámbito.

Artículo 10. Fraccionamiento y amanzanado

Las calles públicas por construir en cualquiera de las zonas normativas como complemento de la red vial principal 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. En el caso del PAI, al ser adyacente al suelo urbano de Colinas de Solymar, el ámbito a transformar contiene las dos situaciones.

Artículo 11. Tipos de desarrollo y edificación admitidos

En el ámbito del PAI se plantea la transición e integración entre los tejidos urbanos de Ciudad de la Costa y el ámbito suburbano del Plan del Camino de Los Horneros. En este marco se admite una variedad de tipos de desarrollo, diferenciados por su morfología, densidad y régimen de propiedad, que incluye:

- A. Vivienda unifamiliar en modalidad de urbanizaciones en propiedad horizontal (UPH) reguladas por la Ley 17.292.
- B. Vivienda unifamiliar en padrones individuales como parte de fraccionamientos suburbanos. (VUF-A)
- C. Conjuntos de viviendas unifamiliares agrupadas en un mismo padrón en el régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 10.751. (VUF-PH)
- D. Edificios multifamiliares de baja altura (bloques bajos) en el régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 10.751. (VMF-PH)
- E. Servicios y equipamientos complementarios al uso residencial y turístico, de escala local o zonal. (E-C-S)

En relación con los regímenes de propiedad ya previstos en el Art. 27.2 del Plan Parcial de Camino de los Horneros, se incorporan dos nuevos: los conjuntos de viviendas unifamiliares agrupadas en propiedad horizontal, y los edificios multifamiliares de baja altura en propiedad horizontal. Mediante esta variedad se promueve una mayor diversidad urbana y social en el perímetro del PAI.

Artículo 12. Definición de zonas normativas

La zonificación que regula la subdivisión del suelo, los usos y las edificaciones, graficada en la lámina MO-13 (Plano N° 2), distingue tres zonas normativas, que se diferencian por la densidad de ocupación y el paisaje urbano generado, en función de los tipos de desarrollo admitidos y su regulación detallada. Una vez transformado el suelo, todas las zonas se integran a la categoría de suelo suburbano. En determinados subsectores, este suelo suburbano se encuentra afectado por las servidumbres de distinto tipo que describen en el artículo 20 y se especifican en la lámina MO-14, Plano Proyecto de Afectaciones.

La ZONA 1 admite desarrollos basados en vivienda unifamiliar aislada o agrupada, y es la única zona que admite urbanizaciones en propiedad horizontal. Admite también construcciones bajas de equipamiento, comercio y servicios de escala local. La altura máxima de edificación en esta zona es 7,5m (dos niveles). Esta zona abarca la mayor parte de los subsectores SS2, SS3, SS4 y SS5, y representa una superficie urbanizable bruta de 33.51ha.

La ZONA 2 se destina a vivienda unifamiliar en padrón individual y a conjuntos de viviendas unifamiliares agrupadas, más equipamientos, comercio y servicios de alcance local o zonal. No admite urbanizaciones en propiedad horizontal. Abarca la mayor parte de los sectores SS1, SS6 y SS7, y representa una superficie urbanizable bruta de 17.39ha.

La ZONA 3 abarca los dos frentes de la Avenida Parque y los frentes en torno a Plaza N° 1 situada en el vértice noroeste del PAI, y cubre una superficie total de 10,93ha. Admite edificios multifamiliares y edificios mixtos de baja altura, además de viviendas unifamiliares agrupadas en conjuntos de propiedad horizontal y equipamientos, comercio y servicios de alcance local o zonal. La altura máxima de edificación de los edificios multifamiliares es de 16,50m (cinco niveles). La regulación de esta zona se basa en las definiciones de la Zona Específica B estipulada en el Plan de la Microrregión de la Costa, con ajustes en algunos de sus parámetros.

El cuadro N° 1 muestra la correspondencia entre las zonas normativas 1, 2 y 3 y los tipos de desarrollo, y remite a los artículos con la regulación detallada correspondiente a cada tipo específico.

Plano N°2. Zonificación Normativa (Lámina MO-13)

Ver imagen adjunta (Imagen 02).

Cuadro N° 1. Tipos de desarrollo admitidos según zonas normativas.

TIPOS DE DESARROLLO		ZONAS NORMATIVAS		
		ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
UPH	Urbanización en propiedad	SI	NO	NO

(Art. 13)	horizontal, ley 17.292			
VUF-A (Art. 14)	Vivienda unifamiliar aislada en fraccionamientos abiertos suburbanos	SI	SI	NO
VUF-PH (Art. 15)	Vivienda unifamiliar agrupada en régimen de propiedad horizontal	SI	SI	SI
VMF-PH (Art. 16)	Edificios de vivienda multifamiliar en régimen de propiedad horizontal	NO	NO	SI
ECS (Art. 17)	Edificios de uso exclusivo para equipamiento, comercio, servicios	SI (escala local)	SI (escala local o zonal)	SI (escala local o zonal)

Artículo 13. Urbanización en Propiedad Horizontal (UPH) en ZONA 1

Este artículo regula el tipo de desarrollo Urbanización en Propiedad Horizontal (UPH) que sólo se admite en la Zona 1.

Concepto

Las Urbanizaciones en Propiedad Horizontal están formadas por unidades de suelo de propiedad y uso exclusivo destinadas a viviendas unifamiliares y por espacios, infraestructuras e instalaciones de servicio de propiedad común del conjunto de los propietarios. Están reguladas por la Ley 17.292 y modificativas, por la reglamentación adoptada por la Intendencia de Canelones, y por el D.0007/017, Plan Parcial de Camino Los Horneros.

Condición previa

La aprobación de proyectos de UPH, de acuerdo con la reglamentación vigente, requiere la formulación de un trámite de viabilidad que contiene estudios y definiciones urbanas. En el presente PAI dicho trámite deberá coordinarse con la elaboración y aprobación de un proyecto de detalle para todo el subsector correspondiente. No podrán autorizarse proyectos de UPH en un subsector determinado si el conjunto del subsector no cuenta con proyecto de detalle aprobado.

Usos del suelo

Dentro de las UPH el uso preferente es el residencial unifamiliar (permanente, de temporada o turístico) con sus servicios comunes, y los servicios turísticos, deportivos y recreativos.

Densidad

La densidad máxima es de un lote para vivienda por cada 1.000m² de superficie del padrón matriz. Este valor es una modificación de la previsión del Plan Parcial Camino de Los Horneros que en su Art. 27.2 establece una densidad máxima de un lote por cada 2.000m² de suelo, fundamentada en la incorporación para este PAI de una red de saneamiento completa y conectada con el sistema general que desagua en la planta de tratamiento de aguas residuales existente.

Fraccionamiento

El padrón matriz de cada UPH debe tener un área ubicada entre un mínimo de 3ha y un máximo de 12ha.

El porcentaje máximo del suelo de cada UPH que puede destinarse a unidades de uso privado, vivienda o actividades propias, es del 60%. El restante 40% del padrón matriz se reserva para espacios verdes comunes, circulación, e instalaciones sociales, deportivas, culturales y de esparcimiento.

Se admitirán variaciones de hasta un 10% en los porcentajes definidos cuando estas se compensen entre dos o más proyectos de detalle simultáneos para desarrollos en régimen de UPH, manteniendo en promedio la distribución de 60% y 40%.

El área mínima de los lotes de propiedad exclusiva será de 800m².

Afectaciones del padrón matriz

Para el conjunto del ámbito de cada UPH rige un retiro perimetral de 10m.

Las áreas sujetas a servidumbres en el ámbito de cada UPH deberán estar incluidas en los espacios de uso común.

Los componentes del sistema de conducción y amortiguación de aguas pluviales proyectados en el PAI (cursos y espejos de agua, planicies de inundación) deberán ser estrictamente respetados e integrados en el diseño paisajístico de cada UPH, promoviendo un manejo naturalista y sostenible de los corredores verdes asociados a dicho sistema.

Los rellenos de suelo proyectados en el PAI forman parte de las obligaciones urbanísticas para el desarrollo de las correspondientes unidades de actuación.

Afectaciones de las parcelas individuales

Las afectaciones de los lotes de uso privado exclusivo serán incorporadas en el Reglamento de Copropiedad, cuyo proyecto debe ser aprobado por la intendencia.

Artículo 14. Vivienda Unifamiliar Aislada (VUF-A) en Zona 1 y Zona 2

Este artículo regula el tipo de desarrollo consistente en vivienda unifamiliar aislada en fraccionamientos abiertos, que sólo se admite en las zonas 1 y 2.

Dimensiones de parcela

Los predios para vivienda unifamiliar tendrán un frente mínimo de 20m y una superficie mínima de 1.000 m².

Condición previa

Sólo se podrán autorizar permisos para vivienda unifamiliar en fraccionamientos que resulten de un proyecto de detalle aprobado y ejecutado para el subsector en que se implantan.

Afectaciones urbanísticas

I. Altura máxima edificable: se fija en 7.50 metros (2 niveles).

II. Retiros.

Retiro frontal de 5m sobre calles y de 10m sobre avenidas, retiro bilateral de 3m, y retiro de fondo del 20% de la profundidad del predio.

III. Ocupación de retiros.

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

IV. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40%.

V. Factor de Ocupación del Subsuelo (FOSS): 0%, no se admite ocupación del subsuelo.

VI. Factor de Ocupación Total (FOT): 80%.

VII. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS Verde): 50%.

Artículo 15. Vivienda Unifamiliar Agrupada en Propiedad Horizontal (VUF-PH) en zonas 1, 2 y 3

Este artículo regula el tipo de desarrollo consistente en vivienda unifamiliar agrupada en conjuntos de propiedad horizontal, que se admite en las zonas 1, 2 y 3.

Dimensiones de parcela

Las parcelas para conjuntos de vivienda agrupada en propiedad horizontal tendrán un frente mínimo de 30m, una superficie mínima de 2.000m², y una superficie máxima de 12ha.

Condición previa

Sólo se podrán autorizar permisos para este tipo de desarrollo en fraccionamientos que resulten de un proyecto de detalle aprobado y ejecutado para el conjunto del subsector en que se implantan.

Afectaciones urbanísticas

I. Altura máxima edificable: se fija en 7.50 metros (2 niveles).

II. Retiros.

Retiro perimetral de 5m.

Retiro frontal de 10m en frentes sobre avenidas.

III. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40%.

IV. Factor de Ocupación del Subsuelo (FOSS): 0%.

V. Factor de Ocupación Total (FOT): 80%.

VI. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS Verde): 50%.

Densidad

La densidad máxima es de una unidad de vivienda por cada 1.000m² de superficie de parcela.

Artículo 16. Edificios Multifamiliares de Vivienda y de Uso Mixto (VMF-PH) en Zona 3

Este artículo regula el tipo de desarrollo consistente en edificios de vivienda multifamiliar o edificios de uso mixto de baja altura en régimen propiedad horizontal, que sólo se admiten en la zona 3.

Concepto

Se regula la edificación de bloques bajos de hasta cinco niveles (PB+4N), con destino a vivienda multifamiliar o a usos mixtos que combinen vivienda con espacios de oficinas y servicios. El concepto toma como punto de partida lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa para la Zona Específica B (artículo 65), introduciendo variantes en algunos parámetros de la regulación detallada.

Dimensiones de parcela

Las parcelas para edificios en propiedad horizontal tendrán un frente mínimo de 40m y una superficie mínima de 2.000m².

Afectaciones urbanísticas

- I. Altura máxima edificable: 16,50 m (5 niveles).
- II. Retiros: retiro frontal de 10m, retiro bilateral de 7,5m y retiro posterior del 20% de la profundidad de la parcela.
- III. Longitud máxima de fachada de 30m.
- IV. Separación mínima entre bloques en la misma parcela: 15m.
- V. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40%.
- VI. Factor de Ocupación del Subsuelo (FOSS): 40%.
- VII. Factor de Ocupación Total (FOT): 200%.
- VIII. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS Verde): 50%.
- IX. Densidad de vivienda: la cantidad de unidades posibles de construir en un terreno equivale al cociente entero resultante de dividir el área del predio (en m²) entre 125m² (área del predio/125). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía).
- X. Número mínimo de estacionamientos obligatorios: 1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales a juicio de las oficinas técnicas competentes.
- XI. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones, pudiendo volar sobre retiros según lo que dispone la norma vigente.

Artículo 17. Edificios para Equipamiento, Comercio o Servicios (ECS) en Zonas 1, 2 y 3

Este artículo regula el tipo de desarrollo consistente en edificios para equipamiento, comercio o servicios, que se admite en las tres zonas con la siguiente especificación:

- a) En la Zona 1 se admite la implantación de edificios para equipamiento, comercio o servicios de escala local, en régimen de propiedad común.
- b) En las Zonas 2 y 3 se admite la implantación de edificios para equipamiento,

comercio o servicios de escala local o zonal.

Condición previa

En las zonas 1 y 2, sólo se podrán autorizar estos edificios en parcelas que resulten de un proyecto de detalle aprobado y ejecutado para el conjunto del subsector en que se implantan.

Dimensiones de parcela

Superficie mínima de parcela: 1.000m²

Superficie máxima de parcela: 5.000m²

Frente mínimo: 25m

Afectaciones urbanísticas

I. Altura máxima edificable: en Zona 1 es de 7,5m (2 niveles), y en zonas 2 y 3 es de 9m (3 niveles).

II. Retiros: retiro frontal de 5m sobre calles y 10m sobre avenidas, retiro bilateral de 5m, y retiro de fondo del 20% de la profundidad de la parcela.

III. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40%.

IV. Factor de Ocupación del Subsuelo (FOSS): 0%.

V. Factor de Ocupación Total (FOT): en zona 1 es de 80%, en zonas 2 y 3 es de 120%.

VI. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS Verde): 40%.

CAPITULO IV

Determinaciones para la gestión del PAI

Artículo 18. Ejecución de las infraestructuras fundamentales y transformación de suelo

La ejecución de las infraestructuras fundamentales del PAI, definidas en la Memoria de Ordenación y sus Anexos, está a cargo del urbanizador y es un requisito para completar la transformación del suelo programada.

Ejecución de las infraestructuras fundamentales en etapas

La ejecución y cesión de las infraestructuras fundamentales, y por consiguiente la transformación del suelo, podrá realizarse en etapas asociadas a sucesivas fases de urbanización. Los subsectores 1 a 7 definidos en la Memoria de Ordenación son las unidades mínimas para proceder a la transformación de suelo. Sólo podrán aprobarse proyectos de detalle que cuenten con el soporte de las infraestructuras fundamentales correspondientes y las conexiones adecuadas, además de las infraestructuras locales o redes internas del proyecto.

Contenido mínimo de la primera fase de ejecución

El urbanizador o desarrollador deberá presentar y obtener las aprobaciones correspondientes para los proyectos ejecutivos de todas las infraestructuras fundamentales del PAI y de los espacios verdes públicos, y ejecutar su fase inicial de acuerdo con la siguiente especificación.

Como paso previo a la aprobación de cualquier proyecto de detalle, fraccionamiento o edificación, se deberá completar la ejecución de los siguientes componentes de la estructura fundamental:

a) en materia de saneamiento, la ejecución del pozo de bombeo común a todo el PAI, y

de la conducción que lo conecta con la planta de tratamiento de Ciudad de la Costa, quedando en condiciones de recibir los efluentes de los sectores a desarrollar, sin perjuicio de ello, previo a la presentación del proyecto ejecutivo de las obras de conexión, se deberá estudiar la viabilidad de obras alternativas de conexión a la red que puedan presentar ventajas comparativas;

b) en referencia al sistema vial, la construcción del tramo de Avenida a la Rambla Costanera que resta para conectar el PAI con Camino de los Horneros y del tramo de Camino a la Reducción entre el fin del pavimento existente y la intersección con Avenida a la Rambla Costanera;

c) las restantes conexiones externas de abastecimiento con los servicios de agua potable, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Todas las infraestructuras fundamentales del PAI definidas en la Memoria de Ordenación estarán dimensionadas para una hipótesis de máxima ocupación acorde al marco normativo adoptado y la zonificación correspondiente.

El acondicionamiento y cesión de los espacios públicos se realizará, al igual que las calles y las redes fundamentales internas al perímetro, acorde con las etapas de urbanización.

Artículo 19. Proyectos de Detalle por subsectores

En los subsectores definidos en el ámbito del PAI, cuando para su desarrollo total o parcial se requieran nuevas parcelaciones de suelo y la construcción de redes locales de infraestructura, el desarrollador deberá proponer una Unidad de Actuación Urbanística y presentar un Proyecto de Detalle para su aprobación por la intendencia.

La Unidad de Actuación Urbanística tiene por finalidad cumplir con los objetivos definidos en el PAI garantizando su planificación unitaria y sincronizada, así como cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones en su ámbito.

El Proyecto de Detalle deberá cumplir e integrar todas las determinaciones generales contenidas en el presente decreto para el diseño y conexión de las infraestructuras, el manejo ambiental, la normativa de fraccionamiento, usos y edificación, y la gestión de las obligaciones urbanísticas.

En concordancia con el Art. 17.5 del Plan de Ciudad de la Costa en la formulación dada por el D.0001/020, el proyecto de detalle debe incluir los siguientes contenidos:

- a) el anteproyecto de trazado y fraccionamiento del suelo, incluyendo conectividades, espacios públicos y definición de la forma y tamaño de las parcelas;
- b) el anteproyecto y viabilidad de todas las redes de infraestructura obligatorias;
- c) el anteproyecto de las edificaciones cuando lo requiera el tipo de desarrollo que se promueve;
- d) de corresponder, estudios de impacto ambiental y de tránsito;
- e) la memoria de gestión especificando las cargas y beneficios urbanísticos a considerar en la ejecución del proyecto, y el plan de etapas para el desarrollo;
- f) el cálculo de la valorización por concepto de cambio de categoría de suelo y propuesta de forma de pago de acuerdo con la reglamentación vigente;
- g) de corresponder, el cálculo del precio por concepto de mayor edificabilidad;
- h) la viabilidad de la conexión a saneamiento otorgada por OSE.

En caso de optarse por el modo de urbanización en propiedad horizontal, el proyecto de detalle será equivalente al trámite de viabilidad requerido por la reglamentación vigente.

En relación con las Infraestructuras Fundamentales, el urbanizador de cada Proyecto de Detalle deberá:

- a) presentar los proyectos ejecutivos de conexión de las redes locales con las infraestructuras fundamentales del PAI y ejecutar dichas obras;
- b) ejecutar los componentes de las infraestructuras fundamentales del PAI aún no construidas y que correspondan en función de su ubicación;
- c) ejecutar o completar el acondicionamiento de los espacios públicos generales del PAI que resulten adyacentes a su perímetro.

La aprobación del proyecto de detalle específico de cada desarrollo estará a cargo del ejecutivo departamental. Si el proyecto por razones fundamentadas propone ajustes normativos referidos a las afectaciones, la edificabilidad o las alturas previstas en el presente PAI, su aprobación será a través del gobierno departamental.

Artículo 20. Cesiones de suelo y servidumbres

Las cesiones obligatorias de suelo a cargo de los urbanizadores del PAI, definidas y cuantificadas en el Plano Proyecto de Afectaciones que figura en Lámina 14 de la cartografía de la Memoria de Ordenación, comprenden:

- a) el suelo destinado a las calles públicas perimetrales y a las calles que delimitan los subsectores;
- b) el suelo destinado a espacios verdes públicos cuya superficie total cumple con el 10% establecido en la normativa;
- c) una parcela urbanizada de superficie mínima de 5.000m² con destino a un equipamiento social, ubicada en la intersección de Av. a la Rambla Costanera y calle Himalaya.

Las cesiones se realizarán en fases, acompañando las etapas de urbanización y efectiva transformación del suelo, y garantizando en todas sus fases las conexiones necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones legales.

El suelo destinado a espacios verdes públicos (fracciones identificadas como H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V) se cederá de pleno derecho a la Intendencia de Canelones en cumplimiento del artículo 38 de la Ley 18308.

En el mismo plano se establecen las servidumbres vinculadas con la protección de la cañada principal, previamente definida en el Plan Parcial de Camino de los Horneros, el sistema de macro drenaje de aguas pluviales y el sistema de conducciones troncales de saneamiento.

Calles públicas de la estructura fundamental de vialidad (Lámina MO-12 y MO-14)

El desarrollador deberá ceder el suelo correspondiente a las calles públicas que forman la estructura fundamental de vialidad del PAI según consta en la cartografía de ordenación. Estas incluyen:

- a) Las cesiones para completar las fajas públicas de las avenidas perimetrales Camino a

la Reducción y Avenida a la Rambla Costanera.

b) Las cesiones para todos los componentes de la estructura fundamental de vialidad dentro del perímetro del PAI.

Con la aprobación del PAI, la estructura principal de calles quedará establecida mediante afectaciones legales, la cesión efectiva se realizará en acuerdo con el plan de etapas para su construcción.

Espacios verdes públicos (Lámina MO-12 y MO-14)

El suelo destinado a los espacios verdes públicos cuyo detalle figura en la cartografía de ordenación se cederá de pleno derecho a la Intendencia de Canelones en cumplimiento del artículo N° 38 de la Ley 18.308.

Las cesiones se realizarán acompañando las etapas de efectiva urbanización y transformación de suelo en los distintos subsectores del PAI, de acuerdo con lo establecido en los correspondientes proyectos de detalle.

La intendencia podrá acordar con el desarrollador, mediante convenios específicos, modalidades de cooperación público-privada para el mantenimiento y cuidado de los espacios verdes públicos en las fases iniciales del desarrollo del PAI.

Parcela para ceder con destino a equipamiento social (Lámina MO-12 y MO-14)

El desarrollador cederá a la Intendencia de Canelones una parcela urbanizada con una superficie igual o mayor a 5.000m², vecina al barrio Colinas de Solymar, para ser destinada por la intendencia a la construcción de un equipamiento social.

La cesión prevista se ubica en la intersección de la calle Himalaya con la Av. a la Rambla Costanera, tal como figura en el plano de ordenación (fracción W en lámina MO-14).

Servidumbres en el ámbito del PAI (Lámina MO-14)

Las servidumbres previstas en el ámbito del PAI, incluidas en el plano proyecto de afectaciones, son las siguientes:

- a) Servidumbre de Conservación Ambiental prevista en el PPCH en ambos márgenes de la cañada principal, consistente en dos fajas non edificandi de 15m de ancho;
- b) Servidumbres para mantenimiento de los canales abiertos de drenaje de pluviales que se proyectan dentro de los subsectores 2 y 4 (en fracciones B y D);
- c) Servidumbres para colectores troncales de saneamiento que atraviesan los subsectores 1, 2 y 4 (en fracciones A, B y D);
- d) Servidumbre existente de 30m de ancho siguiendo la línea de conducción eléctrica en media tensión paralela a la dirección de la calle Himalaya.

La planimetría de estas servidumbres podrá ser ajustada en función de los proyectos ejecutivos de las correspondientes infraestructuras troncales que serán elaborados y aprobados en la fase inicial de desarrollo del PAI.

Artículo 21. Cargas y Beneficios

La distribución de cargas y beneficios en el ámbito abarcado por el Plan Camino de los

Horneros genera para el urbanizador del PAI la obligación de realizar un aporte al Fondo de Gestión de Camino de los Horneros (FGCH) como condición para la transformación del suelo.

Este aporte está en función de la superficie de suelo a transformar, y podrá darse en dinero o mediante la construcción de obras públicas que estén definidas por el Plan Parcial de Camino de los Horneros.

Las calles perimetrales del PAI, Camino de la Reducción y Av. a la Rambla Costanera, son parte de la estructura prevista por el Plan Parcial, por lo tanto, su construcción parcial o total a cargo del desarrollador será considerada como aporte al FGCH.

Si el costo de construir las calles perimetrales para el desarrollador del PAI supera el valor de su compromiso de aporte al FGCH, la intendencia analizará la posibilidad de considerar el saldo favorable como parte del pago a realizar por participación pública en la valorización del suelo.

Artículo 22. Participación Pública en Plusvalías por Transformación de Suelo

El Art. 46 de la Ley 18.308 define la participación pública en las plusvalías generadas por la transformación de categoría del suelo.

La forma de cálculo vigente es la definida por la normativa departamental correspondiente a la revisión del Plan de Ciudad de la Costa. El precio se determinará como el 5% del producto del área del suelo a transformar por el factor de ocupación total por el valor venal del metro cuadrado de suelo ya transformado.

Los proponentes del PAI deberán proponer una valuación del valor real del suelo, basada en documentación fehaciente que será verificada por los servicios técnicos competentes del gobierno departamental.

El factor de ocupación total a considerar para el presente PAI es el correspondiente al suelo suburbano: 120%.

Previendo que la transformación del suelo se producirá en fases, teniendo como unidad mínima a los subsectores del PAI, resulta la siguiente fórmula de cálculo:

Pago por valorización del suelo = área del subsector (o subsectores) a transformar X 1,2 X 0,05 X valor unitario del suelo suburbano.

El valor del suelo para el cálculo será definido en base al valor del suelo ya transformado en el entorno zonal. El pago se realizará en cada etapa previo a la transformación del suelo y habiendo cumplido con las cesiones de suelo y la ejecución de las infraestructuras troncales.

Artículo 23. Pago por Mayor Aprovechamiento

Una vez transformado el suelo, los solicitantes de permisos de construcción para proyectos que siendo acordes a la normativa del PAI superen la edificabilidad y altura básica del suelo suburbano, deberán efectuar el pago por mayor aprovechamiento a la intendencia, en acuerdo con la regulación nacional y departamental vigente.

INDICE

CAPÍTULO I: Disposiciones Generales

Art. 1. Ámbito de aplicación

Art. 2. Contenido del Programa de Actuación Integrada

Art. 3. Objetivos generales y de protección ambiental

Art. 4. Obligatoriedad

Art. 5. Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial

Art. 6. Interpretación

CAPITULO II. Modelo Territorial: ordenación estructural

Art. 7. Objetivos y criterios de desarrollo urbano

Art. 8. Infraestructuras fundamentales

CAPITULO III. Afectaciones y condicionantes urbanísticas

Art. 9. Densidad máxima del PAI en su conjunto

Art. 10. Fraccionamiento y amanzanado

Art. 11. Tipos de desarrollo y edificación admitidos

Art. 12. Definición de zonas normativas

Art. 13. Urbanización en Propiedad Horizontal (UPH) en ZONA 1

Art. 14. Vivienda Unifamiliar Aislada (VUF-A) en Zona 1 y Zona 2

Art. 15. Vivienda Unifamiliar Agrupada en Propiedad Horizontal (VUF-PH) en zonas 1, 2 y 3

Art. 16. Edificios Multifamiliares de Vivienda y de Uso Mixto (VMF-PH) en Zona 3

Art. 17. Edificios para Equipamiento, Comercio o Servicios (ECS) en zonas 1, 2 y 3

CAPITULO IV: Determinaciones para la gestión del PAI

Art. 18. Ejecución de las infraestructuras fundamentales y transformación de suelo

Art. 19. Proyectos de Detalle por subsectores

Art. 20. Cesiones de suelo y servidumbres

Art. 21. Cargas y Beneficios

Art. 22. Participación Pública en Plusvalías por Transformación de Suelo

Art. 23. Pago por Mayor Aprovechamiento

Artículo 24. Insertar en el Registro Departamental de Decretos y Resoluciones.

/vg

 Firmado electronicamente por Director General Hugo Recagno el 07/06/2023 18:26:55.

 Firmado electronicamente por Secretario General Miguel Sanguinetti el 08/06/2023 14:15:06.

 Firmado electronicamente por Presidente Juan Ripoll el 08/06/2023 14:36:37.